



Lauri Lehtoruusu

Asumispreferenssit opiskelija-asuntotuotannossa

Aalto-yliopiston opiskelijoiden asumispreferenssiselvitys

Tekijä Lauri Lehtoruusu		
Työn nimi Asumispreferenssit opiskelija-asuntotuotannossa: Aalto-yliopiston opiskelijoiden asumispreferenssiselvitys		
Laitos Arkkitehtuurin laitos		
Koulutusohjelma Arkkitehtuuri		
Vastuupettaja Hannu Huttunen		
Ohjaaja Karin Krokfors		
Vuosi 2016	Sivumäärä 32	Kieli Suomi

Tiivistelmä

Tässä työssä tutkitaan Aalto-yliopiston opiskelijoiden asumispreferenssejä ja asumispreferenssi-en soveltamista sosiaalisen asuntotuotannon tuotantopäätöksiin: miten erilaiset Aalto-yliopiston opiskelijat haluavat asua ja miten asumiseen liittyviä toiveita tutkitaan tavalla, josta on hyötyä tuetun opiskelija-asuntokannan kehittämisessä ja uudisrakentamisen päätöksenteossa.

Työn teoreettisen viitekehyksen muodostavat asumispreferenssin käsite ja asumispreferenssien tutkimusmenetelmät. Kuluttajan valintateoriaan ja asuntomarkkinoiden mikrotaloustieteelliseen malliin pohjautuen osoitetaan, että *ilmaistut preferenssit (stated preference)* ovat soveltuva menetelmä tutkia opiskelijoiden asumistoiveita tilanteessa, jossa tuloksia halutaan soveltaa omakustannusperiaatteella hinnoitellun opiskelija-asumisen tuotantopäätöksiin.

Asuminen on yksilöllinen valinta, mutta lyhytaikaisen opiskelija-asumisen tuotantopäätöksiä ei voida tehdä yksittäisten asukkaiden tarpeiden perusteella. Siksi työssä esitellään menetelmä, jossa ryhmittelyanalyysillä on mahdollista tunnistaa erilaisia asumispreferenssiprofiileja tutkitusta joukosta. Kyselytutkimuksien sanalliset vastausvaihtoehdot saatetaan tulkita eri tavoin, joten työssä käsitellään markkinoinnin teorioihin pohjautuvaa menetelmää, jolla voidaan hahmottaa asumiseen liittyvien konkreettisten ominaisuuksien, niistä johtuvien myönteisten tai negatiivisten seurausten ja yleisten arvostusten välisiä vuorovaikutuksia.

Kandintyön puitteissa ei ollut mahdollista kerätä kyselyaineistoa nimenomaan tätä tutkimusta varten, joten empiirisessä osiossa analysoitiin Aalto-yliopiston opiskelijoiden vastauksia Opiskelijan kaupunki -tutkimuksen kyselyyn. Ryhmittelyanalyysillä tunnistettiin Aalto-yliopiston opiskelijoiden joukosta viisi erilaista asumisprofiilia, jotka nimettiin niihin kuuluvia yhdistävien asumispreferenssien mukaan: maksukykyiset kaupunkiasujat, hintatietoiset kampusasujat, kaupunkilaiset laatuasujat, tilaa perheelle ja arjelle ja yhteisölliset asujat.

Ryhmittelyanalyysillä tunnistettujen ryhmien sisäiset koheesiot ja niiden väliset erot eivät olleet vahvoja. Tutkimus ei kuitenkaan osoittanut, johtuuko tämä tutkittavasta ilmiöstä, eli opiskelijoiden asumispreferenssien moninaisuudesta, vai siitä, että alun perin muuhun tarkoitukseen kerätty aineisto ei täysin vastannut käytetyn menetelmän ja työssä tutkitun teorian asettamia vaatimuksia. Siksi työssä esitetään tehtyyn analyysiin ja asumispreferenssien teoriaan pohjautuvia havaintoja siitä, minkälaisella tutkimusasetelmalla opiskelijoiden asumispreferenssejä tulisi tutkia.

Avainsanat Asuminen, asumispreferenssi, opiskelija-asunnot, opiskelija-asuminen, ryhmittely-analyysi

AALTO-YLIOPISTO
Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu
Arkkitehtuurin koulutusohjelma

Asumispreferenssit opiskelija-asuntotuotannossa

Aalto-yliopiston opiskelijoiden asumispreferenssiselvitys

Kandidaatintyö

17.5.2016

Lauri Lehtoruusu

Sisällysluettelo

1 Johdanto	8
2 Asumispreferenssien teoria tuetussa opiskelija-asumisessa	10
2.1 Asumispreferenssi ja asuntovalintojen tutkimus	10
2.2 Asuntomarkkinoiden mikrotaloustiede ja ilmaistujen preferenssien problematiikka	11
2.3 Asuntomarkkinat ja asumispreferenssit opiskelija-asumisen näkökulmasta	13
3 Opiskelijoiden asumispreferenssien tutkiminen käytännössä	15
3.1 Asunnonvalinnan ulottuvuudet ja muuttajat	15
3.2 Asumispreferenssiprofiilit	17
3.3 Aineiston esittely	17
3.4 Monimuuttujamenetelmän esittely	20
3.4.1 Ryhmittelyanalyysi	20
3.4.2 Pääkomponenttianalyysi	20
3.4.3 Tehdyt valinnat	20
4 Tulokset	23
4.1 Pääkomponenttianalyysin tulos	23
4.1.1 Sijainti	23
4.1.2 Yhteisöllisyys	23
4.2 Ryhmittelyanalyysin tulos	24
4.2.1 Maksukykyiset yhteisasujat	24
4.2.2 Hintatietoiset kampusasujat	25
4.2.3 Kaupunkilaiset laatuasujat	25
4.2.4 Tilaa perheelle ja arjelle	26
4.2.5 Yhteisölliset asujat	27
5 Johtopäätökset ja suositukset jatkotutkimukselle	28
6 Lopuksi	29
Lähteet	30

I Johdanto

Tässä työssä tutkitaan Aalto-yliopiston opiskelijoiden asumispreferenssejä ja asumispreferenssien soveltamista sosiaalisen asuntotuotannon tuotantopäätöksiin: miten erilaiset Aalto-yliopiston opiskelijat haluavat asua ja miten asumiseen liittyviä toiveita tutkitaan tavalla, josta on hyötyä tuetun opiskelija-asuntokannan kehittämisessä ja uudisrakentamisen päätöksenteossa.

Asumisella on keskeinen vaikutus toimeentuloon ja sen kokemukseen. Erityisen totta tämä on korkeakouluopiskelijoilla, joilla valtaosa tuloista kuluu asumismenoihin (Saari 2013. s. 141). Opiskelijoiden asumista tuetaan pääasiassa opintotuen asumislisällä ja valtion tukemilla edullisilla opiskelija-asunnoilla. Opiskelija-asuntotarjonnan kasvattaminen on keskeinen keino helpottaa opiskelijoiden toimeentuloa, sillä vain harvalla opiskelijalla opintotuen asumislisä riittää kattamaan asumiskulut¹. Opiskelijoiden asuntotilanne on erityisen haastava pääkaupunkiseudulla. Ympäristöministeriön opiskelija-asumisselvitys (Sedig 2012. s. 31) arvioi, että asuntotilanteen helpottamiseksi vuosina 2013–2017 pääkaupunkiseudulla tulisi aloittaa vuosittain 500 opiskelija-asunnon eli noin 850 opiskelija-asuntopaikan rakentaminen.

Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalla (AYY) on kunnianhimoinen suunnitelma rakentaa lähivuosina jopa 1000 uutta opiskelija-asuntoa. AYY:n yhtenä tavoitteena vuodelle 2016 on päivittää kiinteistöstrategia, joka ohjaa uusia opiskelija-asuntohankkeita. Niin kauan kuin opiskelija-asuntoja ei riitä kaikille halukkaille, rakentamispäätökset ovat poliittisia valintoja, joissa päätetään, minkä opiskelijaryhmien mahdollisuutta kohtuuhintaiseen asumiseen halutaan priorisoida. Jotta AYY:n opiskelija-asuntokanta vastaisi parhaalla tavalla priorisoitujen ryhmien kysyntään, kiinteistöstrategian päivittämisen taustaksi tarvitaan tietoa, miten erilaiset opiskelijat haluavat asua.

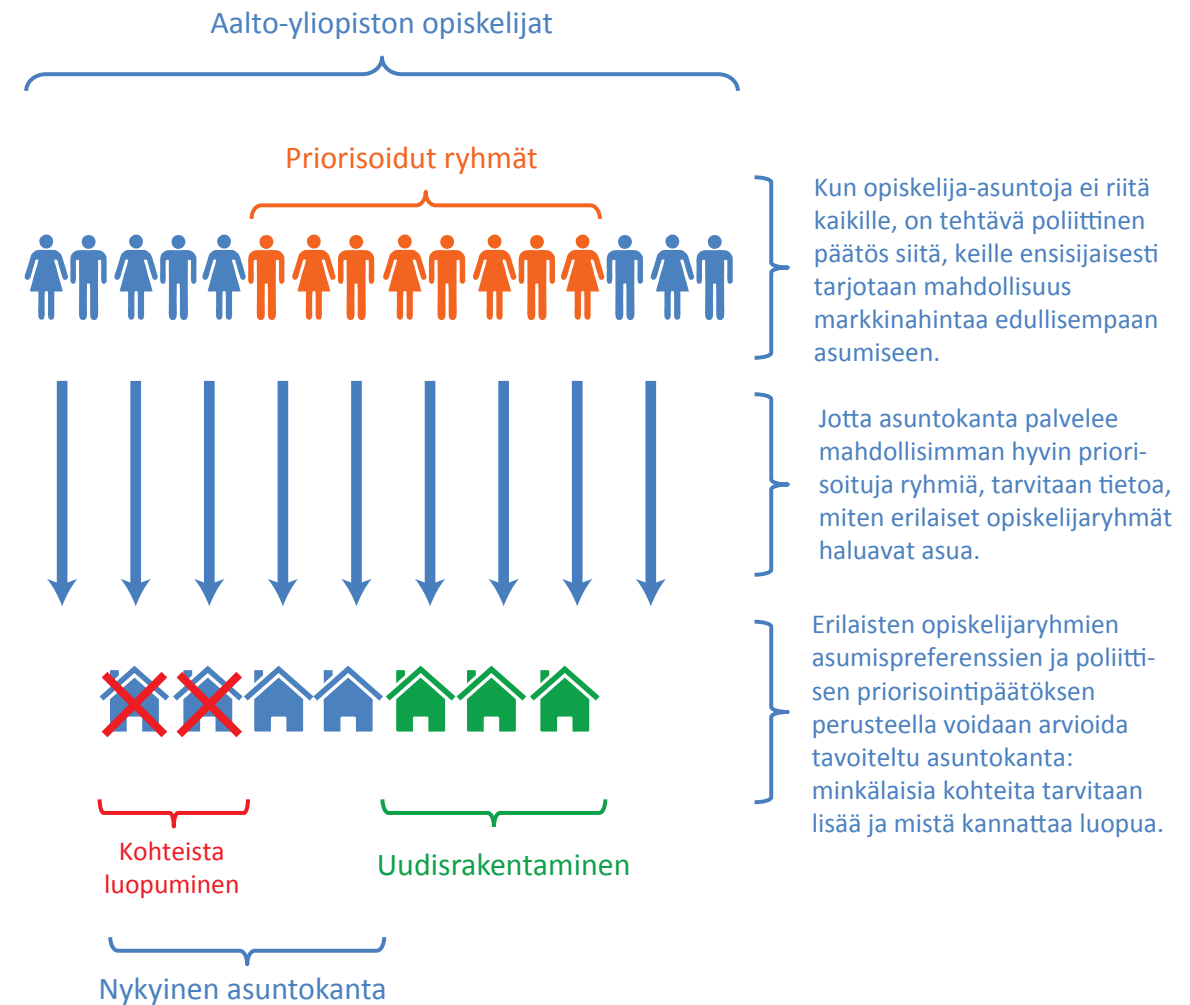
Pääkaupunkiseudulla opiskelijoiden asumistoi-
veita on tutkittu muun muassa Opiskelijajärjestöjen

tutkimussäätiön Otuksen tutkimuksessa vuonna 2003 (Hermans 2003), AYY:n palvelukyselyssä (Kemppainen & Raninen 2011) ja viimeisimpänä pääkaupunkiseudun opiskelijajärjestöjen yhdessä teettämässä Opiskelijan kaupunki -tutkimuksessa (Rytönen & Saari 2015). Tehdyissä selvityksissä on korostunut kaupunkipoliittinen näkökulma ja pääkaupunkiseudun opiskelijat kokonaisuutena. Uusien investointipäätösten tueksi täytyy pureutua opiskelijoiden asumistoi-
veiden moninaisuuteen, jotta uudet opiskelija-asunnot vastaavat parhaalla tavalla erilaisten opiskelijaryhmien kysyntään.

Tässä työssä selvitetään, miten erilaiset Aalto-yliopiston opiskelijat haluavat asua. Asumispreferensseihin liittyvän tutkimuskirjallisuuden ja asuntomarkkinoiden mikrotaloustieteen pohjalta selvitetään, miten asumispreferenssejä voi tutkia niin, että syntyvä aineisto soveltuu tuetun opiskelija-asumisen tuotantopäätöksiin. Tarkastelu on rajattu asumispreferenssien määrällisiin tutkimusmenetelmiin, sillä tavoitteena on hahmottaa erilaisten asumistoi-
veiden yleisyyttä koko opiskelijajoukossa. Aalto-yliopiston opiskelijoiden asumista tutkitaan tunnistamalla ryhmittelyanalyysillä erilaisia asumispreferenssiprofiileja Opiskelijan kaupunki -tutkimuksen aineistosta. Teoreettisen viitekehyksen pohjalta arvioidaan, kuinka kattavasti käytetyn menetelmän ja aineiston pohjalta kyetään vastaamaan tutkimuskysymykseen ja minkälaista jatko-tutkimusta tarvitaan.

Toisessa luvussa esitellään asumispreferenssin käsite ja osoitetaan, että ilmaistuihin asumispreferensseihin perustuvien tutkimusmenetelmien pohjalta voi perustellusti tehdä vuokrasäännellyn opiskelija-asumisen tuotantopäätöksiä. Kolmannessa luvussa sovelletaan asumispreferenssien teoriaa käytäntöön ja esitellään tutkimuksen empiirisessä osassa käytetty aineisto ja tilastollinen tutkimusmenetelmä. Teorian pohjalta hahmotellaan, miten opiskelijoiden asumispreferenssejä tulisi tutkia. Tämän työn puitteissa ei ollut mahdollista toteuttaa omaa kyselyä. Siksi luvussa arvioidaan, missä määrin käytössä ollut valmis kyselyaineisto vastaa asumispreferenssien teorian, luvussa esitellyn ideaalisen tutkimusasetelman ja sovelletun tilastollisen tutkimusmenetelmän vaatimuksia. Neljännessä luvussa esitellään ryhmittelyanalyysin

keskeiset tulokset ja vertaillaan niitä aiempaan opiskelijoiden asumista ja asumispreferenssejä koskevaan kirjallisuuteen. Samalla arvioidaan, miten tutkimusasetelmaa ja aineiston kysymyksenasettelua tulisi kehittää tarkempien ja luotettavampien tulosten saamiseksi. Viidennessä luvussa esitellään johtopäätökset ja annetaan suosituksia.



Kuva 1: Opiskelija-asuntojen kohdistaminen käyttäjille on viime kädessä poliittinen päätös, mutta tarvitsee tuekseen tutkimustietoa. Kun tunnetaan erilaisten opiskelijaryhmien asumispreferenssit ja on päätetty minkälaisia opiskelijaryhmiä halutaan priorisoida asuntojen jakamisessa, voidaan kehittää kiinteistökantaa vastaamaan tarvetta rakentamalla uusia tarpeeseen vastaavia asuntokohteita ja luopumalla tarpeeseen huonosti vastaavista kohteista.

¹ Opintotuen asumislisää voi saada enimmillään 201,60 euroa kuukaudessa ja sen suuruuteen huomioidaan vain asumismenot, jotka eivät ylitä 252 euroa kuukaudessa. Vain 15 prosentilla opiskelijoista asumismenot ovat alle 300 euroa kuukaudessa (Kettunen & Saari 2013 s. 58).

2 Asumispreferenssien teoria tuetussa opiskelija-asumisessa

Mitä tutkimme, kun tutkimme asumiseen kohdistuvia haluja ja toiveita? Tässä luvussa esitellään asumispreferenssin käsite ja arvioidaan erilaisten kvantitatiivisten tutkimusmenetelmien sopivuutta tämän työn tavoitteeseen. Erilaisin menetelmin selvitettyjen asumispreferenssien soveltamista omakustannusperiaatteella hinnoitellun opiskelija-asumisen tuotantopäätöksiin ei ole tutkittu. Siksi luvussa esitellään asuntomarkkinoiden toiminta mikrotaloustieteen ja kuluttajan valintateorian näkökulmasta ja sovelletaan tätä opiskelija-asumiseen. Sen pohjalta arvioidaan, missä määrin opiskelija-asumiseen kohdistuvat samat haasteet, kuin mitkä kohdistuvat siihen, että ilmaistuja preferenssejä sovelletaan markkinaehtoisen asumisen tuotantopäätöksiin.

2.1 Asumispreferenssi ja asuntovalintojen tutkimus

Kun kotitalous päättää asumisratkaisustaan, se pyrkii maksimoimaan ideaalisen ja todellisen elinympäristönsä yhteensopivuuden (*fit*) käytännön realiteettien puitteissa (Kyttä, Pahkasalo & Vaattovaara, 2010, s. 91–92). Yksilöiden ja asuntokuntien asumiseen liittyviä toivetoja kuvataan lukuisilla erilaisilla käsitteillä, jotka kuvaavat joko realistisia toiveita ja tarpeita tai utopistisia asumishaaveita (Lapintie, 2010, s. 44). 2000-luvulla asumispreferenssin käsite on vakiintunut kuvaamaan asumisen arvostuksia, mieltymyksiä, toiveita ja tarpeita (Hasu, 2010, s. 60; Laakso & Loikkanen, 2004, s. 254).

Asumispreferenssejä tutkimalla voidaan päätellä, minkälaisia piirteitä asukkaat arvostavat asumisessa, selittää toteutuneita asumisvalintoja ja jossain määrin ennustaa tulevia valintoja. Preferenssi ei edellytä toteutunutta valintaa, vaan sitä voi kuvata potentiaalisena valintana. Kirjaimellisesti preferenssi viittaa preferoimiseen, edelle asettamiseen. Asumispreferenssien voikin nähdä kuvaavan, miten paljon valintaa tekevä yksikkö arvostaa erilaisia asumisen ominaisuuksia. (Hasu, 2010, s. 60–61; Laakso & Loikkanen, 2004, s. 257.)

Asumispreferenssejä voi selvittää erilaisilla kyselyillä ja haastatteluilla (*stated preference, ilmaistu preferenssi*) ja analysoimalla toteutuneita valintoja (*revealed preference, paljastunut preferenssi*). (Hasu, 2010, s. 59–63; Timmermans, Molin & van Noortwijk, 1994, s. 215–217.) Asumispreferenssejä tutkitaan sekä laadullisin, että määrällisin tutkimusmenetelmin. Tämän työn tarkastelu rajataan

määrällisiin menetelmiin.

Toteutuneiden valintojen tutkiminen nojaa oletukseen, että tehdessään valintoja erilaisten ominaisuuksien välillä kotitalous samalla tulee paljastaneeksi preferenssinsä. *Hedonisten hintojen teoriassa* asunto on ominaisuuksien yhdistelmä, ja toteutuneiden valintojen pohjalta on mahdollista mallintaa, minkä arvoisina eri ominaisuuksia pidetään, eli arvioida niiden ”varjohinta” (Laakso & Loikkanen, 2004, s. 257–258). Menetelmän heikkoutena on, että sen selittävyys riippuu mallinnettavien muuttujien valinnasta. Moni Aalto-yliopiston opiskelijoista asuu punatiilisessä kerrostalossa, mutta voi olla liioiteltua väittää, että Aallon opiskelijat preferoivat punatiiltä; valintoja selittänee pikemminkin kampusta ympäröivä arkkitehtuuri. Toteutuneet valinnat eivät välttämättä kykene selittämään valinnan syy-seuraussuhteita.

Ilmaistujen preferenssien haasteena on, missä määrin kysytty käsitteellistetyt ja yksinkertaistetut valinnat kuvaavat aitoa valintatilannetta. Asunnon valinta on aina monimutkainen kompromissi erilaisten ominaisuusyhdistelmien ja kotitalouden resurssien välillä. Ilmaistujen preferenssien kyky ennustaa asumisvalintoja riippuu siitä, kuinka hyvin koetilanteella onnistutaan simuloimaan aitoa valintaa. (Lapintie, 2008, s. 28–31; Lapintie, 2010, s. 44–45; Manninen, 2005, s. 58–59; Hasu, 2010, s. 61.) Tästä huolimatta empiirisessä tarkastelussa ilmaistujen ja paljastuneiden preferenssien on todettu vastaavan toisiaan (esim. Vasanen, 2012, s. 313).

Timmermansin, Molinin ja van Noortwijkin (1994, s. 224) mukaan toteutuneisiin valintoihin perustuvat tutkimusmenetelmät ovat parhaita

ennustamaan mutta heikoimpia selittämään asumisvalintoja. Toteutuneiden valintojen käyttö opiskelijoiden asumispreferenssien selvittämisessä on ongelmallista: Monet opiskelijat ovat asumisuransa alussa, esimerkiksi harkitsevat muuttoa vanhempien luota omilleen, jolloin toteutuneita valintoja ei vielä ole. Asuntotarpeet voivat muuttua tiheästi esimerkiksi asuinkumppanin lähtiessä vaihto-opintoihin, tai kun muutetaan avopuolison kanssa yhteen. Opiskelijoiden niukka taloustilanne ja asutuspula vaikuttavat tehtyihin valintoihin; tehty valinta ei välttämättä ole ideaalinen vaan ainoa mahdollinen. Esimerkiksi soluasuntojen korkea käyttöaste ja pitkät jonot ei välttämättä tarkoita, että ne olisivat erityisen haluttuja, vaan voi johtua asuntotarjonnan puutteista tai opiskelija-asuntoyhteisön vuokrausperiaatteista (Kemppainen & Raninen, 2011, s. 13).

Ero toivotun ja todellisen elinympäristön välillä ilmenee asumistyytyväisyytenä. Partanen (2015) on tutkinut tamperelaisten korkeakouluopiskelijoiden asumistyytyväisyyttä ja sitä selittäviä tekijöitä. Toteutuneen asumistilanteen ja siinä koetun asumistyytyväisyyden kautta pyritään syventämään kuvaa opiskelijoiden asumispreferensseistä. Tutkimuskirjallisuudessa kyselyihin vastanneet ovat tyypillisesti varsin tyytyväisiä asumistilanteeseensa (Lu, 1999, s. 270), mikä vaikuttaa pitävän paikkansa myös opiskelijoiden kohdalla (Partanen, 2015, s. 55–56; Eikemo & Thomsen, 2010, s. 208). Kyselytutkimuksissa ilmenevää korkeaa asumistyytyväisyyttä on selitetty muun muassa sillä, että asukkailla on tapana mukautua ympäristönsä (Lu, 1999, s. 270) ja että asumisviihtyvyys sekoittuu kysymykseen elämässä onnistumisesta, kun ihmiset kokevat olevansa itse vastuussa omasta hyvinvoinnistaan (Kortteinen, Tuominen & Vaattovaara, 2005, s. 124). Pitkälle vietyjen johtopäätösten tekeminen asumistyytyväisyyden perusteella on hankalaa kyselyissä tyypillisten korkean asumistyytyväisyyden ja pienten tyytyväisyyserojen takia.

Asumistyytyväisyyskyselyillä on mahdollista selvittää, minkälaiset ominaisuudet olemassa olevassa asuntokannassa lisäävät ja vähentävät tyytyväisyyttä. Sen perusteella ei kuitenkaan voi vetää yksiselitteisiä johtopäätöksiä asuntojen tarpeesta. Jos alueen tyytyväisimmät opiskelijat asuvat kaksioissa, voiko sen perusteella päätellä, että alueelle rakennettavien opiskelija-asuntojen tulisi olla kaksioita? Yhtälailla kaksioissa asuvien muita korkeampi tyytyväisyys voi johtua siitä, ettei alueelta saa yksiotä

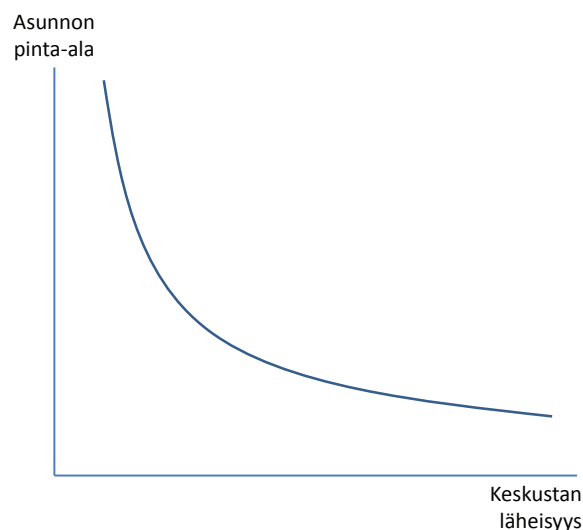
opiskelijalle sopivaan hintaan, mikä laskee yksioissa asuvien tyytyväisyyttä. Tällöin kohtuuhintaisten opiskelijajaksoiden rakentaminen voisi olla perusteltua. Vielä hankalampaa on tehdä johtopäätöksiä uusista, vasta rakenteilla olevista asuinalueista, joissa ei vielä ole lainkaan asukkaita. Asunto on aina sijainnin, rakennuksen ja asunnon ominaisuuksien yhdistelmä. Uudisrakentaminen synnyttää uusia ominaisuusyhdistelmiä, jolloin päätöksen tueksi tarvitaan tietoa, minkälainen asunnon ja talon yhdistelmä maksimoisi kullakin sijainnilla koetun tyytyväisyyden toivotulle asukasjoukolle.

Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää Aalto-yliopiston opiskelijoiden asumispreferenssejä tavalla, jonka perusteella voi tehdä uusien opiskelija-asuntojen tuotantopäätöksiä. Edellä todettiin, että toteutuneiden valintojen ja asumistyytyväisyyden perusteella on hankala vetää sellaisia johtopäätöksiä: opiskelijat ovat asumisuransa alussa, eivätkä opiskelijoiden asumisvalinnat välttämättä vastaa tavoitetta, vaan voivat johtua esimerkiksi opiskelija-asuntoyhteisöjen säännöistä². Nykyisessä asuntokannassa asuvien asumistyytyväisyyden ja tyytyväisyyden pienten erojen perusteella ei voida tehdä yksiselitteisiä johtopäätöksiä siitä, minkälaisia uusia asuntojen ominaisuuksien yhdistelmiä tarvitaan. Siksi tässä tutkimuksessa tullaan keskittymään ilmaistujen asumispreferenssien soveltamiseen. Seuraavaksi paneudutaan ilmaistuihin preferensseihin liittyvään problematiikkaan mikrotaloustieteen näkökulmasta.

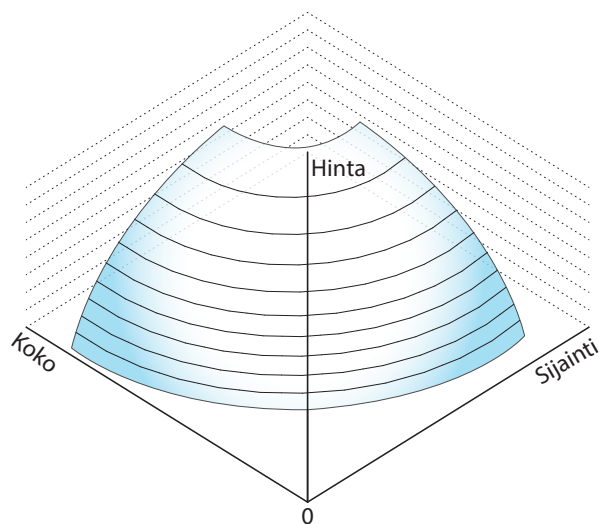
2.2 Asuntomarkkinoiden mikrotaloustiede ja ilmaistujen preferenssien problematiikka

Tutkimuskirjallisuudessa on todettu, että ilmaistujen preferenssien kyky ennustaa todellisia asuntovalintoja riippuu siitä, kuinka hyvin koeasetelmalla kyetään simuloimaan aitoa valintaa. Asunnonvalintaan vaikuttaa moni tekijä, mutta asumiskustannukset ovat tekijöistä tärkeimpiä ja

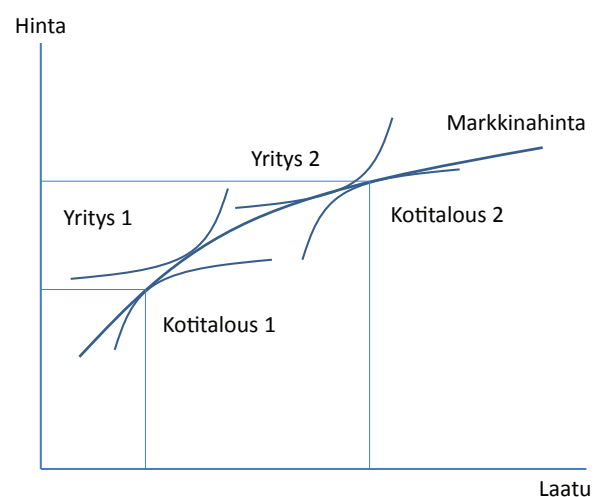
2 Opiskelija-asuntoja tarjoavat säätiöt ja ylioppilaskunnat priorisoivat asukkaat erilaisilla pisteytysmalleilla. Pisteytysmalleissa tietyt ryhmät voivat esimerkiksi saada lisäpisteitä vain tiettyihin asuntotyyppeihin, mikä lisää todennäköisyyttä saada kyseinen asunto ja siten kannustaa hakeutumaan juuri kyseiseen asuntojonoon.



Kuva 2. Samahyötykäyrä kertoo, missä suhteessa yhdestä ominaisuudesta tinkiminen täytyy korvata toisella, jotta kokonaishyöty on sama. Käyrän jokainen piste on kyseiselle kotitaloudelle yhtä mieluisa.



Kuva 3. Asunnon koon ja sijainnin samahyötykäyrät eri maksuvalmiuksilla muodostavat pinnan. Pinnan vaakaleikkaukset ovat kullakin hintatasolla saatavien vaihtoehtojen samahyötykäyriä. Mitä korkeampi maksukyky ja -valmius, sitä enemmän saa kumpaakin ominaisuutta.



Kuva 4. Kahden kotitalouden laadun arvostusta kuvaavat samahyötykäyrät, kahden yrityksen samavoitokäyrät ja markkinahinta laadun suhteen. Markkinahinta muodostuu asunnon tarjoajien ja hankkijoiden valinnoista. (Laakso & Loikkanen, 2004, s. 255-257)

vaikeimmin simuloitavissa. Siksi on tarpeen tarkastella, kuinka asumisen hinta määräytyy asunto-markkinoilla.

Kun yksilö vuokraa tai ostaa asunnon, hän hankkii markkinoilta asumispalveluita. Silti asunnon valinta poikkeaa monella tapaa monista muista kuluttajan tekemistä valinnoista: asumiseen kuluu merkittävä osuus tuloista, asunto on kokonaisuus, jonka valintaan vaikuttavat asunnon ominaisuuksien lisäksi muun muassa sijainnin ominaisuudet, ja asumisessa päätöksiä tekevä yksikkö on usein yksittäisen kuluttajan sijaan useampi henkilö, kotitalous. (Laakso & Loikkanen, 2004, s. 253–257; Hasu, 2010, s. 64.)

Kuluttajan valintateorian mukaan kukin kotitalous pyrkii markkinoilla maksimoimaan oman hyötynsä resurssien puitteissa. Kotitalouksien arvostukset poikkeavat toisistaan: yhdelle sijainti on keskeisin, kun taas toinen arvostaa asunnon kokoa. Jos tarkastelu rajataan kahteen ominaisuuteen, kullekin kotitaloudelle muodostuu *samahyötykäyrä*, jonka jokaisessa pisteessä oleva ominaisuuksien yhdistelmä olisi kotitaloudelle yhtä mieluisa. Samahyötykäyrä kertoo, missä suhteessa yhdestä ominaisuudesta tinkiminen täytyy korvata toisella, jotta kokonaishyöty on sama (kuva 2). Kotitalouksien maksukyky määrittelee minkälaiseen ominaisuuksien joukkoon kotitaloudella on varaa. Kahdesta kotitaloudesta, joiden arvostukset ovat identtiset, maksukykyisempi voi saada molempia ominaisuuksia enemmän (kuva 3).

Mikrotaloustieteen näkökulmasta asuntojen tarjoajat, eli esimerkiksi rakennuttajat, asuntoa myyvät kotitaloudet, vuokra-asuntoyhteisöt ja yksityiset vuokranantajat, pyrkivät maksimoimaan voittonsa. Tämä yhdessä asuntoa etsivien kotitalouksien samahyötykäyrien ja maksuvalmiuden kanssa muodostaa markkinahinnan (kuva 4). (Laakso & Loikkanen, 2004, s. 256–257.)

Samahyötykäyrä selittää kotitalouksien asunnonvalintaa. Kotitaloudet valitsevat sen asunnon, jossa heidän samahyötykäyränsä sivuaa markkinahintakäyrää. Jos ne valitsisivat pisteen sivuamispisteen yläpuolelta, he maksaisivat liikaa suhteessa saamiinsa ominaisuuksiin, ja sivuamispisteen alapuolella hinta olisi markkinahintaa pienempi, joten asuntoja ei ole tarjolla. (Laakso & Loikkanen, 2004, s. 255; Hasu, 2010, s. 62.) Toisin sanoen kukin kotitalous on jo valinnut markkinoilta itselleen parhaan mahdollisen asumisvaihtoehdon, mikä voi selittää kyselytutkimuksien korkeaa tyytyväisyyttä

(Lapintie, 2010, s. 45).

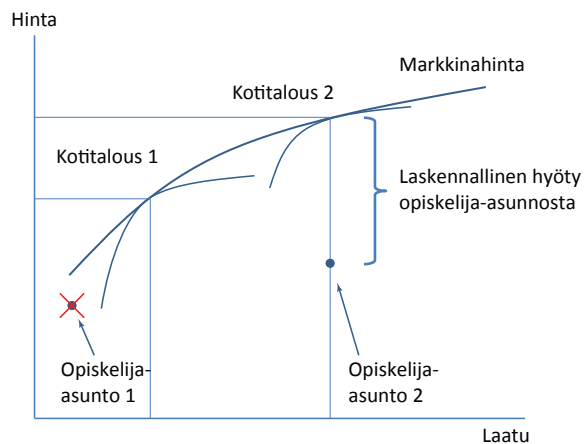
Asuntomarkkinoiden hinnanmuodostus haastaa ilmaistujen preferenssien soveltamisen asuntojen rakentamispäätöksissä. Ilmaistujen preferenssien kyky ennustaa kotitalouksien valintoja riippuu kyselyasetelman kyvystä simuloida aitoa valintatilannetta. Kun asumisen hinta – päätöksen keskeisimpiä vaikuttimia – määräytyy markkinoilla, miten on ylipäänsä mahdollista tehdä relevanttia kyselyä? Kyselyä tehdessä erilaisille valinnoille on mahdoton asettaa hintalappua, koska niiden hinta määräytyy vasta markkinoilla. Jokainen uusi asunto muuttaa tarjontaa ja siten hintoja – kyselyaineiston ennustuskky heikkenee heti kun sitä sovelletaan. Taloustieteen näkökulmasta kyselystä ei ole suunnittelijalle apua – päinvastoin. Markkinoiden hintainformaatio paljastaa kotitalouksien preferenssit ja markkinamekanismi korjaa asuntokannan puutteet laskemalla vähemmän houkuttelevien kohteiden hintaa tasolle, jolla niille löytyy ottaja (Lapintie, 2010, s. 45). Markkinaehtoinen hinnanmääritys vaikeuttaa asumiskustannusten simulointia kyselytutkimuksilla.

Seuraavaksi tarkastellaan, miten kyselytutkimuksia voidaan soveltaa tilanteisiin, joissa asumisen hinta ei määräydy kysynnän ja tarjonnan perusteella.

2.3 Asuntomarkkinat ja asumispreferenssit opiskelija-asumisen näkökulmasta

Toteutuneisiin valintoihin perustuvat menetelmät ovat hankalasti sovellettavissa opiskelija-asumiseen, koska opiskelijat ovat asumisuransa alussa, asumistarpeet muuttuvat nopeasti ja asumisvalinnat voivat olla pakon tai vuokra-asuntoyhteisön sääntöjen sanelemia aitojen preferenssien sijaan. Toisaalta ilmaistujen preferenssejä on haastava käyttää rakentamispäätöksiin, jos asumisen hinta määräytyy markkinoilla. Missä määrin tämä sama haaste koskee säädeltyä opiskelija-asumista? Siksi on tarpeen perehtyä opiskelija-asumisen asemaan asuntomarkkinoilla.

Opiskelija-asuntojen vuokrat eivät määräydy markkinoilla, vaan pääasiassa lainanhoito- ja ylläpitokustannusten perusteella eli niin sanottuna *omakustannusvuokrana*. Opiskelija-asuntoja rakentavien yhteisöjen on pääsääntöisesti mahdollista en-



Kuva 5. Opiskelija-asuntojen asukkaat maksavat huomattavasti vähemmän kuin vastaavasta markkinaehtoisesta asunnosta pyydetäisiin. Laskennallinen hyöty on opiskelija-asunnon vuokran ja vastaavan asunnon markkinaehtoisesta vuokran erotus. Opiskelija-asunto 1 on hyvin edullinen, mutta laadun puutteiden takia ei sovi kummallekaan kotitaloudelle. Kotitalous 2 saa opiskelija-asunto 2:sta kaipaamansa laadun huomattavasti markkinahintaa edullisemmin.

nustaa kohteen vuokrataso jo suunnittelun aikana. Opiskelija-asunnot ovat siis niiden tarjoajan näkökulmasta *dekommodifioitu*, poistettu markkinoilta.

Asuntoa etsivälle opiskelijalle tilanne on toinen. Asunnot muodostavat opiskelijan näkökulmasta yhden markkinan, jossa vuokrasäännellyt opiskelija-asunnot kilpailevat ominaisuuksillaan markkinaehtoisten vaihtoehtojen kanssa. Opiskelija-asuntojen tarjonta on niukempi ja niihin voi olla jonoa, mutta hinta on markkinaehtoisia alhaisempi. Opiskelija valitsee kalliimman markkinaehtoisen asunnon, jos opiskelija-asuntokannasta ei löydy sopivaa (kuva 5). Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan palvelukyselyyn vastanneista 65 % piti erilaisia opiskelija-asuntoja mieluisimpana asuinmuotona (Kempainen & Raninen, 2011, s. 30–31). Toisin sanoen 35 % kyselyyn vastanneista kokee, etteivät opiskelija-asuntojen ominaisuudet vastaa heidän toiveitaan ja tarpeitaan, tai heillä ei ole mahdollisuutta asua opiskelija-asunnossa.

Opiskelija-asuntojen erikoinen ”puoliksi dekommodifikoitu” asema tekee siitä ideaalinen tutkimuskohteen ilmaistuille asumispreferensseille: ennustettavan vuokratason myötä kyselyissä voi huomioda aidot asumiskustannukset eri vaihtoehtoilta. Toisaalta opiskelija-asunnot kilpailevat – tosin menestyksekkäästi – asukkaista markkinaehtoisten asuntojen kanssa, joten potentiaalisten asukkaiden mieltymykset on tunnettava. Omakustannusvuokrien takia hintainformaatio ei ohjaa tuotantopäätöksiä, ja aiemmin mainituista syistä asuntojonot eivät riitä kuvaamaan potentiaalisten asukkaiden preferenssejä. Opiskelija-asuntoja ei riitä kaikille, ja tuettu, markkinahintaista edullisempi asunto on laskennallisesti merkittävä tulon-

siirto asukkaalle³. Siksi on perusteltua, että asunnot kohdistetaan eniten tarvitseville. Tämä edellyttää tietoa erilaisten opiskelijaryhmien asumistoiveista ja -tarpeista.

Ilmaistujen preferenssien tutkiminen on toimiva keino tutkia opiskelija-asumisen tuotantotarpeita, sillä opiskelija-asumisessa ilmaistuilla preferensseillä voidaan huomioda kotitalouden taloudellisten resurssien vaikutus valintaan. Toisin kuin toteutuneisiin valintoihin perustuvissa menetelmissä, ilmaistuilla preferensseillä voidaan saada tarkkaa tietoa siitä, minkälaisia uusia ominaisuuksien yhdistelmiä tarvitaan opiskelija-asuntokantaan. Silti on tärkeä tunnistaa kyselyaineiston rajallinen kyky selittää todellisia asumisvalintoja. Preferenssit voivat olla vahvoja tai heikkoja, ja niiden merkitys asunnon valintaan punnitaan erilaisilla päätöksentekomenetelmillä, minkä lisäksi kotitalouden jäsenet sovittavat erilaiset toiveensa yhteen (Hasu 2010). Asuntoa ei valitse rationaalinen ”homo economicus”, vaan päätökseen vaikuttavat tunnesyyt, joita saatetaan selittää järkivalinnoiksi (Kytä, Pahkasalo & Vaattovaara, 2010, s. 115). Siksi on suhtauduttava varauksella siihen, minkälainen valinta syntyisi aidossa päätöksentekotilanteessa kyselyissä ilmoitettujen osatekijöiden pohjalta. Ilmaistut preferenssit pystyvät tuottamaan tarvittavaa uutta tietoa opiskelija-asuntokohteiden tuotantopäätösten tueksi, mutta mikään tutkimusmenetelmä ei kykene kuvaamaan ja ennustamaan asunnonvalinnan kaltaista monimutkaista valintatilannetta täydellisesti.

³ Tuetun asumisen laskennallista hyötyä on selvitetty Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen osalta Suomen pankin julkaisussa Eerola & Saarimaa (2015) Who Benefits from Public Housing?

3 Opiskelijoiden asumispreferenssien tutkiminen käytännössä

Edellä on todettu, että ilmaistujen preferenssien pohjalta on mahdollista tehdä johtopäätöksiä opiskelija-asumisen tuotantopäätösten tueksi. Seuraavaksi tätä sovelletaan käytäntöön. Tässä luvussa esitellään tutkimuksessa käytetty aineisto ja tutkimusmenetelmä. Koska tutkimuksessa käytetään valmista aineistoa, joka on kerätty alun perin erilaiseen tarkoitukseen, on tärkeä hahmottaa kuinka hyvin sen pohjalta pystytään vastaamaan tutkimuskysymykseen. Tätä varten rakennetaan viitekehys, joka auttaa hahmottamaan kyselyaineiston muuttujien suhdetta toisiinsa ja asetettuun tutkimuskysymykseen.

3.1 Asunnonvalinnan ulottuvuudet ja muuttujat

Edellä on todettu, että asunto valitaan kokonaisuutena ja että valintaan vaikuttaa monia tekijöitä, mutta mitkä ovat opiskelijoiden kannalta relevantit asunnonvalinnan ulottuvuudet? Sosioekonomisten ja demografisten seikkojen lisäksi tutkimuksissa (mm. Kortteinen et al., 2005.; Vasanen 2012.) on pureuduttu ainakin sijainnin ominaisuuksiin (mm. liikenneyhteydet, luonnonläheisyys, etäisyys keskustaan, palvelut), hallintamuotoon (mm. omistus-, vuokra-, vai asumisoikeusasunto, tuettu vai markkinaehtoinen, kimppa-asuminen) ja talotyyppi (omakoti-, rivi-, vai kerrostalo), sekä asunnon ominaisuuksiin (mm. pinta-ala, huoneluuku, asunnon ikä, valoisuus).

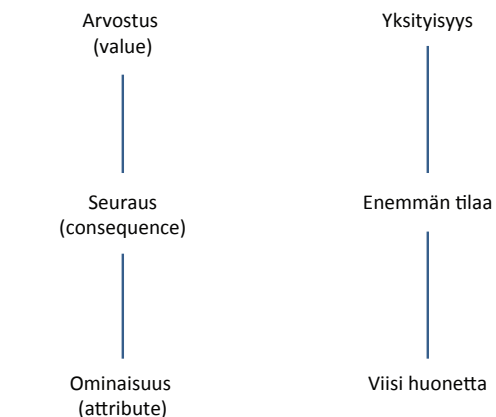
Tutkittavat asunnonvalinnan ulottuvuudet riippuvat tutkimuksen tavoitteesta. Opiskelija-asumista voi tutkia suppeammasta näkökulmasta kuin kaikkien opiskelijoiden asumista. Opiskelija-asumisen näkökulmasta esimerkiksi hallintamuotoa voi käsitellä taustamuuttujana preferenssin sijaan, vaikka yliopisto-opiskelijoista noin 13% asuu itse omistamassaan asunnossa (Kettunen & Saari 2013, s. 55). Opiskelija-asumisen tarjontatukia on vain vuokra-asunnoille, joten omistusasumista tai asumisoikeusasumista ei voi rakentaa opiskelija-asumiseksi, vaikka sitä toivottaisiinkin. Tuettu opiskelija-asuntokanta pyritään kohdistamaan sitä eniten tarvitseville; eniten tarvitsevilla tuskin on mahdollisuus asua omistusasunnossa.

Trondheimilaisten opiskelijoiden asumistyytyväisyyttä selvittävässä tutkimuksessa ulottuvuuksiksi on valittu demografia, hallintamuoto, sijainti, asunnon ominaisuudet ja eri toimintojen (mm. keittiö ja kylpyhuone) jakaminen muiden asukkaiden kanssa (Eikemo & Thomsen, 2010, s. 279-280). Keittiön

tai kylpyhuoneen jakaminen muiden asukkaiden kanssa voi nähdä osaksi laajempaa yhteisöllisen asumisen ulottuvuutta. Jaetuilla toiminnoilla korvataan asuntokohtaisia toimintoja: soluasunnoilla on jaettu keittiö, taloyhtiöllä on yhteinen pesutupa omien pesukoneiden sijaan ja talossa on kaikkien yhteisessä käytössä olevia oleskelutiloja. Yhteisöllinen asuminen ei liity vain fyysisen ympäristön tarjoumiin. Pääkaupunkiseudun opiskelijoille tehdyssä kyselyssä yhteisöllisen asumisen toiseksi tärkeimmäksi puoleksi koettiin mahdollisuus valita kämppäkaveri (Rytkönen & Saari, 2015, s. 31). Yhteisöllisen asumisen ulottuvuus syntyy talon ominaisuuksista, kämppäkavereista ja naapureista.

Asumista voi kuvata sekä yksiselitteisillä että monitulkintaisilla muuttujilla. Huoneluuku, neliömäärä ja sijainti ovat verrattain yksiselitteisiä. Sen sijaan vehreys, turvallisuus tai hyvät liikenneyhteydet eivät ole objektiivisia mittareita vaan vastaajan subjektiivisia kokemuksia. Vehreys voi liittyä kerrostaloasuntoon Töölössä siinä missä maaseudun omakotitaloon ja turvallisuuden kokemus voi syntyä vaikka naapurin nakkikioskista (Lapintie & Hasu, 2010, s.159). Toisaalta yksiselitteiset muuttujat eivät kykene selittämään monisyistä valintaa. Halu asua Töölössä ei riitä ennustamaan, missä muualla – kenties vielä rakentamattomilla alueilla – henkilö voisi asua. Ilmaistujen arvostusten perusteella ei välttämättä voi ennustaa tehtyä valintaa ja tehdystä valinnasta ei voi yksiselitteisesti johtaa yksilön arvostuksia, ellei ole mahdollista tarkastella valintojen ja arvostusten välistä vuorovaikutusta.

Arvostusten ja valittujen yksiselitteisten ominaisuuksien suhdetta on pyritty selittämään asumispreferensseihin liittyvässä tutkimuskirjallisuudessa. Coolenin ja Hoekstran (2001) kehittämässä mallissa kuluttajan päätökseen vaikuttavat asunnon ominaisuudet, ominaisuuksien seuraukset ja yksi-



Kuva 6. Yksinkertainen ominaisuuksien, seurausten ja arvostusten ketju means – end -teorian mukaan. (Collen & Hoekstra, 2001, s.291)

lön arvostukset. Markkinoinnin teorioihin (*means – end theory*) nojaavassa menetelmässään he tutkivat näiden välisiä ”*ikapuita*” (*ladder*) ja verkkoja. Kunkin asumisen ominaisuuteen (*attribute*) liittyy yksi tai useampi joko toivottu tai ei-toivottu seuraus (*consequence*), joihin suhtautumista puolestaan selittää yksi tai useampi asumiseen liittyvä arvostus (*value*) (kuva 6). Toivottuja ominaisuuksia selittäviä seurauksia ja arvostuksia tutkitaan strukturoiduilla haastatteluilla. Huomioimalla ominaisuuksien ja niiden mahdollistamien toivottujen seurausten suhteen voidaan suunnitella paremmin asukkaalle sopivia asuntoja (Coolen & Hoekstra, 2001, s.

304). Coolenin ja Hoekstran menetelmä on luonteeltaan eksploratiivinen, se soveltuu vain suppeaan osallistujajoukkoon ja sen tavoitteena on selittää valintoja, mutta soveltamalla ominaisuuksien, seurausten ja arvostusten ”tikapuun” kyselyaineistoon, voidaan strukturoida eri kysymysten välistä vuorovaikutusta.

Tässä työssä tarkastellaan Aalto-yliopiston opiskelijoiden asumista neljän ulottuvuuden kautta: demografisten taustatietojen, asunnon sijainnin, asunnon piirteiden ja yhteisöllisyyden. Asumisen yhteisöllisyys ymmärretään asunnon ja taloyhtiön fyysisten tarjoumien sekä naapurien ja kämppäkavereiden muodostamana kokonaisuutena. Asunto, sijainti ja yhteisöllisyys käsitellään kukin monimutkaisena kokonaisuutena, johon liittyy sekä yksiselitteisiä että monitulkintaisia muuttujia. Näiden välistä suhdetta pyritään hahmottamaan Coolenin ja Hoekstran (2001) means – end -teoriasta lainatulla rakenteella niin, että jaotellaan kysymykset ja muuttujat yksiselitteisiin ominaisuuksiin, niistä johtuviin seurauksiin ja niitä selittäviin arvostuksiin (kuva 7). Ominaisuuksien, seurausten ja arvostusten vuorovaikutusta voi soveltaa kyselyn laatimiseen tilanteessa, jossa tutkimusta varten kerätään aineisto erillisellä kyselytutkimuksella. Tämän työn puitteissa se ei ollut mahdollista, joten mallin avulla arvioidaan, kuinka kattavasti käytettävän aineiston muuttujat kuvaavat kunkin asunnonvalinnan ulottuvuuden (demografia, sijainti, yhteisöllisyys,

	Ominaisuus	Seuraus	Arvostus
Demografia ja taustatiedot	Esimerkiksi ikä, sukupuoli, aloitusvuosi. Myös nykyisen asunnon hallintamuoto		
Sijainti	Esimerkiksi mieluisat asuinpaikat postinumeron tarkkuudella tai kartta-aineistolla	Esim. Palvelut lähellä, lähellä kampausta tai työpaikkaa, liikuntamahdollisuudet	Esim. Luonnonläheisyys Vehreys Urbaani syke
Yhteisöllisyys ja talon ominaisuudet	Esim. taloyhtiön yhteistilat Esim. oma pesukone vai pesutupa, oma keittiö vai jaettu?	Esim. mahdollisuus tutustua naapureihin	Turvallisuus Rauhallisuus Yhteisöllisyys Yksityisyys
Asunto	Esim. Huoneluku, pinta-ala kalustettu vai ei	Esim. riittävästi tilaa, mahdollisuus työskennellä kotona, edullisuus*	Vaivattomuus Kotikeskeisyys Sosiaalisuus

* Opiskelija-asumisessa asunnon ominaisuuksilla on suurin vaikutus hintaan

Kuva 7. Opiskelija-asumisen tutkittaviksi ulottuvuuksiksi valitaan tutkimusta varten asunnon ominaisuudet, yhteisöllisyys, sijainti sekä vastaajan taustatiedot. Muuttujien välistä vuorovaikutusta pyritään arvioimaan Coolenin ja Hoekstran (2001) means – end -teoriasta lainatulla rakenteella, jossa muuttujat jaotellaan ominaisuuksiin, niistä johtuviin seurauksiin ja niitä selittäviin arvostuksiin.

asunto) ominaisuuksia, seurauksia ja arvostuksia.

3.2 Asumispreferenssiprofiilit

Asunnon valinta on monisyinen prosessi, jossa valitaan erilaisten asuntojen ominaisuusjoukkojen välillä. Valintaa tekevät ruokakunnat tai yksilöt painottavat valinnassaan erialaisia tekijöitä: esimerkiksi Hirvosen, Mannisen ja Hakasteen tekemässä asukaskyselyssä (2005, s. 53) paljastui, että noin puolet vastanneista painotti valinnassaan asunnon ominaisuuksia ja puolet asuinympäristön ominaisuuksia. Asunnon valinta on yksilöllinen päätös, jossa painotetaan erilaisia tekijöitä. Silti uusien asuntojen tuotantopäätöksiä ei voida tehdä yksilöllisten tarpeiden perusteella opiskelija-asumisen kaltaisessa lyhytaikaisessa erityisasumisessa.

Tuotantopäätöksiä varten tarvitaan monipuolista tietoa koko potentiaalisesta asukaskunnasta – niistäkin opiskelijoista, jotka eivät asu opiskelija-asunnossa. Asunto on yhdistelmähyödyke (Laakso & Loikkanen, 1997, s. 97), joten tiedon täytyy kyetä selittämään erilaisten ominaisuusyhdistelmien tarve; yksittäisten toiveiden ja tarpeiden frekvenssit eivät riitä kuvaamaan erilaisten yhdistelmien tarvetta. Tilastollisesta aineistosta on mahdollista koota asumispreferenssiprofiileja yksittäisten vastaajien vastausten yhräläisyyksien perusteella. Muun muassa Kyttä, Pahkasalo ja Vaattovaara ovat kirjoittaneet preferenssiprofiilien tutkimuskirjallisuudesta ja testanneet menetelmää empiirisesti kahdessa artikkelissaan (2010).

Asumispreferenssiprofiilit ovat hyödyllisiä rakentamispäätösten suunnittelussa. Mikäli käytetty aineisto on riittävän tarkkaa ja menetelmään soveltuva, sen perusteella voi tehdä johtopäätöksiä erilaisten preferenssiprofiilien suhteellisista osuuksista koko populaatiossa. Menetelmä huomioi asunnonvalinnan moniulotteisuuden: se ei vain kerro, kuinka paljon yksiöitä toivotaan, vaan pystyy erottelemaan erilaisia profiileja yksiötä toivovien joukosta. Tässä työssä pyritään tunnistamaan erilaisia asumispreferenssiprofiileja Aalto-yliopiston opiskelijoissa.

3.3 Aineiston esittely

Kandidaatintyön laajuuden puitteissa ei ollut mahdollista tehdä selvitystä varten omaa aineistonkeruuta. Siksi työssä käytetään Opiskelijan kaupunki -tutkimuksen aineistoa, joka on saatu

käyttöön Opiskelun ja koulutuksen tutkimussäätiö Otuksen luvalla. Opiskelijan kaupunki on kuuden pääkaupunkiseudulla toimivan ylioppilas- ja opiskelijakunnan, neljän korkeakoulun ja lukuisten muiden tahojen yhteistyönä teettämä selvitys. Selvitys liittyy pääkaupunkiseudun ylioppilas- ja opiskelijakuntien World Student Capital -verkon kunnallispoliittisiin teemoihin ja keskittyy opiskelijoille keskeisiin kunnallisiin kysymyksiin, kuten asumiseen, liikenteeseen ja palveluihin. Tutkimuksen toteutti Opiskelun ja koulutuksen tutkimussäätiö Otus, joka keräsi aineiston toisen valtakunnallisen Opiskelijabarometrin yhteydessä vuodenvaihteessa 2014–2015. Opiskelijan kaupunki -tutkimusraportti julkaistiin loppuvuodesta 2015 (Rytkönen & Saari).

Käytössä olevaan aineistoon on yhdistetty Opiskelijabarometrin ja kunnallispoliittisen teemakyselyn vastaukset, joista keskeisimmät asumisen kysymykset sisältyvät vain jälkimmäiseen. Tämä työ keskittyy Aalto-yliopiston opiskelijoiden asumiseen, joten tarkastelu rajataan vain niihin vastanneisiin, jotka vastasivat kunnallispoliittisiin kysymyksiin ja ilmoittivat opiskelupaikakseen Aalto-yliopiston. Aallon ilmoitti opiskelupaikakseen yhteensä 608 vastannutta, joista 230 oli vastannut myös kunnallispoliittisiin kysymyksiin (kuva 8). Opiskelijan kaupunki -tutkimukseen kuului myös karttapohjainen kysely, jossa vastaaja sai merkitä kartalle esimerkiksi, minne uusia opiskelija-asuntoja tulisi rakentaa tai missä haluaisi asua valmistumisen jälkeen. Kartta-aineisto ei ollut käytettävissä tässä työssä.

Kysely on laadittu kunnallispolitiikan ja siihen vaikuttamisen, ei niinkään asumispreferenssien tutkimuksen tai asuntojen tuotantopäätösten näkökulmasta. Tämä näkyy asumista koskevien kysymysten asetelusta. Kysymyksillä kartoitetaan niin toteutuneiden asumisvalintojen syitä, asumisen hypoteettisiin valintatilanteisiin vaikuttavia ilmaistuja arvostuksia ja opiskelija-asuntojen uudistustoimien koskevia toiveita.

Aineisto, joka mahdollistaa erilaisten lähestymistapojen, esimerkiksi ilmaistujen arvostusten ja toteutuneiden valintojen vertailun olisi asumispreferenssitutkimuksen kannalta erityisen mielenkiintoinen. Tällaista aineistoa on käyttänyt muun muassa Vasanen (2012) tutkiessaan ilmaistujen preferenssien ja toteutuneiden valintojen suhdetta Turun seudulla. Opiskelijan kaupunki -tutkimuksen aineisto ei tätä kuitenkaan mahdollista, sillä erilaisia asumisvalintoihin vaikuttavia tekijöitä on selvitetty

Aalto-yliopiston opiskelijat				
		Vastasi kuntapoliittisiin kysymyksiin		Yhteensä
		Ei vastannut tai ei lähetetty	Vastasi	
	Yhteensä (N)	378	230	608
Sukupuoli	Mies	237	132	369
	Nainen	141	98	239
Opintoala	Kauppatieteellinen	63	40	103
	Taideteollinen	66	34	100
	Teknillistieteellinen	249	156	405
Perheelliset opiskelijat	Ei lapsia	351	221	572
	Opiskelijalla lapsia	27	9	36
Nykyinen kotikaupunki	Espoo	168	118	286
	Helsinki	190	106	296
	Vantaa	20	6	26
Ikä	keskiarvo	26,01	24,8	25,55
Kuukausittain käytävissä olevat nettotulot	Keskimääräinen €/kk	1 087,94 €	1 014,44 €	1 060,14 €

Kuva 8: Opiskelijabarometrin ja kunnallispoliittisen teemakyselyn vastaajat, jotka ilmoittivat opiskelupaikakseen Aalto-yliopiston.

erilaisin lähestymistavoin: sijaintiin liittyviä arvostuksia selvitetään kysymällä tekijöistä, jotka vaikuttivat paikkakunnan ja kaupunginosan valintaan opintojen alussa, suhtautumista yhteisöllisyyteen selvitetään hypoteettiseen valintaan liittyvien ilmaistujen arvostusten kautta ja asuntotyyppiä kysymyksillä, joka yhdistää yksilöllistä tarvetta ja vastaajan näkemystä uudistatuotannon suuntaamisesta (kuva 8). Kyselyn rakenteesta johtuen tutkimusta ei voida suorittaa puhtaasti ilmaistujen preferenssien pohjalta, vaan joudutaan yhdistelemään erilaisilla lähestymistavoilla kysyttyjä vastauksia. Esimerkiksi on välttämätöntä olettaa, että opiskeluiden alussa asuinkaupunginosan valintaan vaikuttaneet tekijät kuvaavat joltain osin vastaajan yleisiä mieltymyksiä potentiaalisessa uudessa valintatilanteessa. Nämä oletukset heikentävät aineistosta tässä tutkimuksessa tehtyjen tulkintojen luotettavuutta.

Aineiston kysymyksiä ei voi jakaa yksiselitteisesti aiemmassa alaluvussa käsiteltyihin ominaisuuksiin, seurauksiin ja arvostuksiin. Saman kysymyksen alakysymysten voidaan tulkita sisältävän

ominaisuuksia, seurauksia ja arvostuksia. Esimerkiksi vastaajien suhtautumista yhteisölliseen asumiseen selvitetään kysymyksillä, joissa vastaajat saavat valita yhteisöllisen asumisen houkuttelevuutta lisääviä ja vähentäviä tekijöitä. Näiden joukossa on niin selkeitä ominaisuuksia (esimerkiksi ”ei omaa vessaa”), seurauksia (esimerkiksi ”vieraat ihmiset”) kuin arvostuksia (esimerkiksi ”yhteisöllisyys” sekä positiivisena että negatiivisena houkuttelevuustekijänä).

Kysyttyjen ominaisuuksien, seurausten ja arvostusten välille ei voi muodosta selkeitä ”tikapuita”, sillä osasta tutkittavia asunnonvalinnan ulottuvuuksia (taustatiedot, sijainti, asunnon ominaisuudet, yhteisöllisyys) ei ole kaikkia kolmea käsitteleviä kysymyksiä tai vastausten tarkkuus ei riitä hyödyllisiin johtopäätöksiin (kuva 8). Esimerkiksi asuntotyyppiä (solu, yksiö, perheasunto ja niin edelleen) kysytään, mutta ei sen seurauksia tai siihen liittyviä arvostuksia. Asunnon sijainnista kysytään seurauksia ja arvostuksia, mutta niitä voi vertailla varsinaiseen sijaintiin (ominaisuus) vain

	Ominaisuus	Seuraus	Arvostus
Demografia ja taustatiedot	<ul style="list-style-type: none">-Käytettävissä olevat tulot-Sukupuoli-Opintojen vaihe-Perheellisyys-Ikä	<ul style="list-style-type: none">-Kokemus toimeentulosta	
Sijainti	<ul style="list-style-type: none">(-Nykyisen kodin sijainti)	<ul style="list-style-type: none">-Kampuksen läheisyys ****-Keskustan läheisyys ****-Hyvät liikenneyhteydet ****-Luonnon läheisyys****-Alueella asuu muita opiskelijoita ****	<ul style="list-style-type: none">-Alueen rauhallisuus ****-Lapsiystävällisyys ****
Yhteisöllisyys ja talon ominaisuudet	<ul style="list-style-type: none">-Ei omaa vessaa***	<ul style="list-style-type: none">-Mahdollisuus valita kämppäka-varinsa **-Mukavat yhteiset tilat**-Yhteiset pelisäännöt***-Kolkot tai siivottomat tilat***	<ul style="list-style-type: none">-Yhteisöllisyys, yksinäisyyden puute**-Yhteisöllisyys ***
Asunto	<ul style="list-style-type: none">-Kahdelle jaettu yksiö (vuokra n 300€/kk)*-Soluasunto, jaetut saniteettitilat(vuokra n 380€/kk)*-Soluasunto, omat saniteettitilat (vuokra n 400€/kk)*-Kimppa-asunto (vuokra n 380€/kk)*-Kaksio kaveruksille tai pariskunnalle (vuokra n 350€/kk)*-Yksiö (vuokra n 525€/kk)*-Perheasunto (vuokra 850€/kk perheelle)*-Valmiiksi kalustettu asunto (lisää vuokraan 25-50€/kk)*		

* Millaisten opiskelija-asuntojen rakentamiseen pitäisi mielestäsi panostaa lähitulevaisuudessa? Vastaa sen mukaan, mikä itseäsi kiinnostaisi ja valitse itsesi kannalta 1-3 mielenkiintoisinta. Esitetyt vuokrat ovat asukasta kohden ja perustuvat HOASin arvioon.
**Mitkä tekijät saisivat sinut valitsemaan yhteisöllisen asumisen / soluasumisen? Laita tärkeysjärjestykseen yhdestä kolmeen.
***Mitkä tekijät vaikuttavat negatiivisesti suhtautumiseesi yhteisölliseen asumiseen/soluasumiseen? Laita tärkeysjärjestykseen yhdestä kolmeen.
**** Ajattele aikaa, jolloin aloitit opintosi nykyisellä paikkakunnalla. Mitkä olivat tuolloin tärkeimmät syyt (valitse 1-4 syytä) kaupunginosan valinnalle?

Kuva 8: Katsaus osaan aineiston asumista käsittelevistä kysymyksistä jaoteltuna luvussa 4.1.1 hahmotellussa viitekehyksessä. Aineiston kysymyksenasettelu on tehty niin, ettei ominaisuuksien, seurausten ja arvostusten vuorovaikutuksesta voi vetää johtopäätöksiä. Osassa asunnonvalinnan ulottuvuuksia (asunto, yhteisöllisyys, sijainti, vastaajan taustatiedot) on käsitelty kattavasti ominaisuuksia, muttei seurauksia ja arvostuksia (asunto), kun taas toisista puuttuvat vastauksia konkretisoivat ominaisuudet (sijainti). Lisäksi kysymykset on muotoiltu niin, että aineistossa tutkitaan sekä toteutuneita valintoja ja niiden selityksiä (sijainti), hypoteettisia valintoja sekä niihin liittyviä arvostuksia (yhteisöllisyys) että subjektiivista kokemusta opiskelija-asuntorakentamisen oikeasta asuntojakaumasta vastaajan näkökulmasta (asunto).

kaupungin (esimerkiksi ”Espoo”) tai kaupungin osa-alueen (esimerkiksi ”keskusta” tai ”Länsi- ja Pohjois-Helsinki”) tasolla. Kyselyn aineiston perusteella ei voi tutkia kattavasti ominaisuuksien, seurausten ja arvostusten välisiä vuorovaikutuksia luvussa 4.1 kuvatulla tavalla, mikä rajoittaa johtopäätösten tarkkuutta ja yksiselitteisyyttä. Esimerkiksi sopivista sijainneista uusille opiskelija-asuntokohteille ei voida vetää konkreettisia johtopäätöksiä, sillä ei ole mahdollista tietää, mitä fyysisiä sijainteja vastaajat arvostavat ja tarkoittavatko samanlaisia seurauksia ja arvostuksia toivoneet vastauksillaan samantyyppisiä alueita.

Asumistoiveita käsitellään aineistossa monilla erityyppisillä muuttujilla. Valtaosa muuttujista on dikotomisii (mainittu, ei mainittu) muuttujia. Esimerkiksi asuntotyyppiä ja kaupunginosan valintaperustetta koskeissa kysymyksissä pyydetään

mainitsemaan yhdestä kolmeen tai neljään itselle tärkeintä tai sopivinta vaihtoehtoa. Suhtautumista yhteisölliseen asumiseen ja soluasumiseen puolestaan kuvataan neliportaisella järjestysasteikolla (ei mainittu, kolmanneksi tärkein, toiseksi tärkein, tärkein). Lisäksi muuttujien joukossa on jatkuvia muuttujia suhdeasteikolla (esimerkiksi käytettävissä olevat kuukausittaiset nettotulot) ja luokitteluasteikollisia muuttujia (esimerkiksi opiskeluala). Muuttujien määrä ja niiden erilaiset ominaisuudet ja mitta-asteikot rajaavat käytettävissä olevia tilastollisia menetelmiä ja edellyttävät aineiston käsitte-lyä ennen varsinaista analyysiä. Esimerkiksi osassa ryhmittelyanalyysjä muuttujien standardointi on tärkeää, jotteivät muuttuja, jotka voivat saada muita suurempia arvoja, dominoi tuloksia (Metsämuuronen, 2001, s. 164), ja osa klusterointimenetelmien laskenta-algoritmeista toimii vain jatkuville

tai kategorisille muuttujille (Norusis, 2008, s. 364).

Opiskelijan kaupunki -tutkimus on ansiokas selvitys siitä, miten pääkaupunkiseudun opiskelijat kokevat lähiympäristönsä ja suhtautuvat erilaisiin kunnallispoliittisiin kysymyksiin. Kyselyä ei ole tehty tämän tutkimuksen tyyliseen tarkoitukseen ja siksi aineisto soveltuu tähän käyttöön vain osittain. Aineiston perusteella ei siksi voi tehdä pitkälle vieviä johtopäätöksiä opiskelijoiden preferenssiprofiileista. Tämän tutkimuksen tavoitteena on asumispreferenssiprofiilien tunnistamisen lisäksi selvittää, miten asumispreferenssejä voidaan tutkia niin, että tuloksia voidaan hyödyntää opiskelija-asumisen tuotantopäätöksissä. Aineiston asettamat rajoitteet korostavat jälkimmäisen tavoitteen merkitystä: tunnistamalla olemassa olevan aineiston asettamat rajoitteet voidaan päätellä, minkälaista jatkotutkimusta ja tarkempaa aineistoa tarvitaan pidemmälle vietyjen johtopäätösten tekemiseksi.

3.4 Monimuuttujamenetelmän esittely

3.4.1 Ryhmittelyanalyysi

Tällä tutkimuksella pyritään tunnistamaan tutkimusaineistosta erilaisia asumispreferenssiprofiileja ryhmittelyanalyysin avulla. Ryhmittelyanalyysiä on sovellettu asumispreferenssiprofiilien tunnistamiseen muun muassa Marketta Kytän, Katariina Pahkasalon ja Mari Vaattovaaran tutkimuksessa Asumisunelmat tosielämässä (2010). Ryhmittelyanalyysi on keino jakaa havainnot enemmän tai vähemmän homogeenisiin ryhmiin ominaisuuksiensa perusteella (Nummenmaa, 2004, s. 363). Se toimii parhaiten tilanteissa, joissa emme välttämättä etukäteen tiedä luokitteluperustetta. Se on luonteeltaan pikemminkin *eksploraatiivista*, eli aineisto tutkivaa, kuin *konfirmatorista*, eli teoriaa vahvistavaa. Tyypillisiä klusterianalyysimenetelmiä ovat muun muassa hierarkkinen klusterointi ja k-keskiarvoklusterointi. (Metsämuuronen, 2001, s. 163).

Tässä työssä käytetään SPSS-tilasto-ohjelman kaksivaiheista klusterointimenetelmää (*two-step cluster analysis*). Menetelmä toimii nimensä mukaan kahdessa vaiheessa: ensimmäisessä vaiheessa muuttujat yhdistellään alaryhmiksi, minkä jälkeen ne yhdistellään haluttuun määrään lopullisia klustereita hierarkisella klusterointialgoritmillä. Menetelmän etuna on, että se pystyy käsittelemään sekä jatkuvia että kategorisia muuttujia. (Norusis,

2008, s. 394–395). Aineiston rakenteesta johtuen erilaisten muuttujien klusterointi yhdessä on välttämätöntä, jolloin kaksivaiheinen klusterointi on menetelmänä sopivampi kuin hierarkkinen klusterointi tai k-keskiarvoklusterointi.

3.4.2 Pääkomponenttialyysi

Aineistossa kysymyksiin sisältyy runsaasti vaihtoehtoja, joista kukin muodostaa oman dikotomisen muuttujan tai muutaman vaihtoehdon järjestysasteikollisen muuttujan. Mustonen (1995 s. 141) suosittelee muuttujien vähentämistä pääkomponentti- tai faktorianalyysillä ennen ryhmittelyä, jotta käsiteltäviä muuttujia olisi vähemmän ja ne olisivat selkeämmin erottuvia.

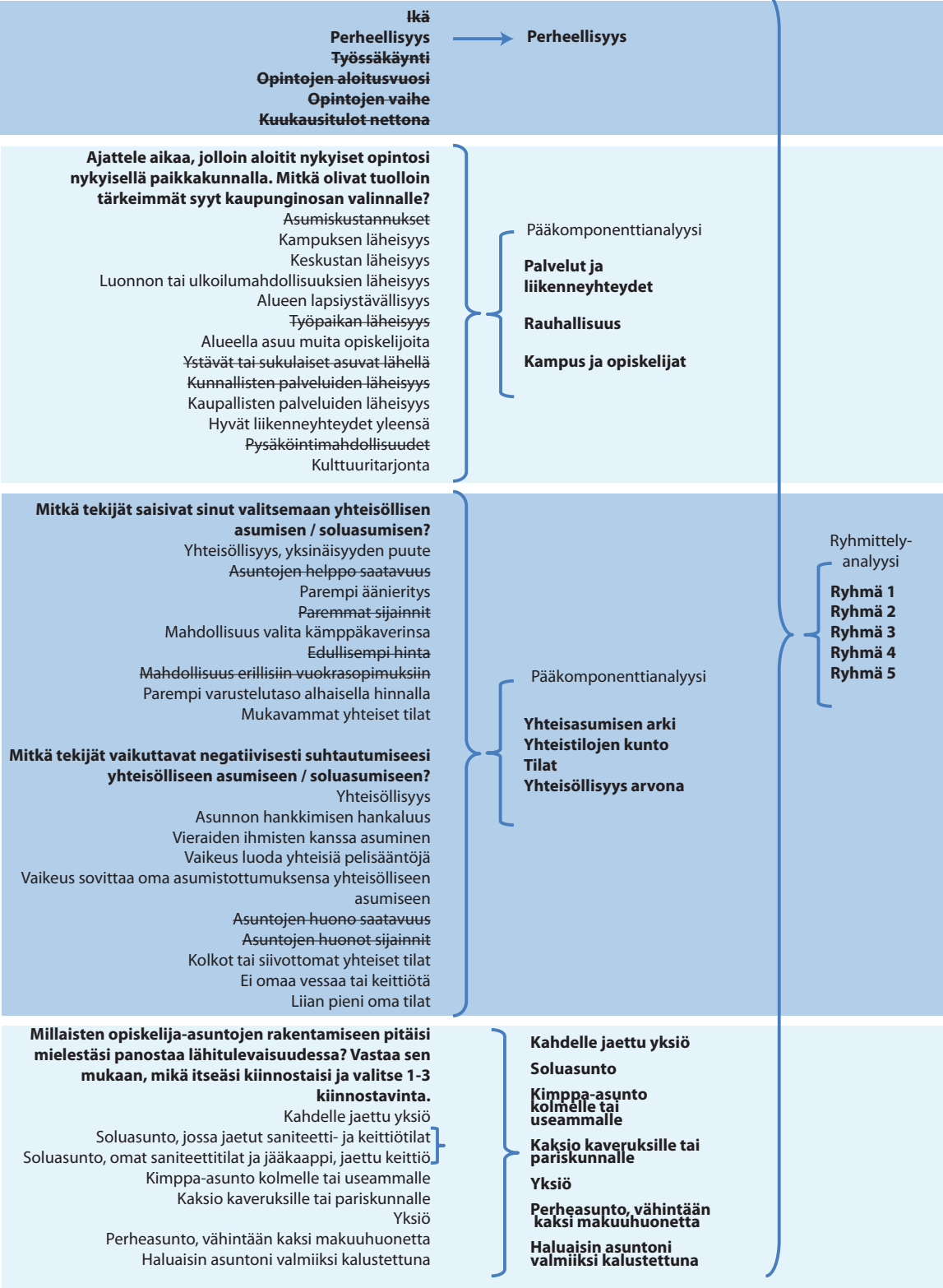
Asuinpaikan ja yhteisöllisyyden muuttujia yhdisteltiin pääkomponenttialyysillä ennen ryhmittelyä. Pääkomponenttialyysi on faktorianalyysin tavoin menetelmä, jolla etsitään suuresta muuttujajoukosta yhteistä vaihtelua ja vähentää siten tutkittavien muuttujien määrää (Metsämuuronen, 2001, s. 17). Faktorien tavoin pääkomponenttien voi ajatella olevan aineistossa piileviä yhdistelmämuuttujia. Analyysin lopputuloksena on yksi tai useampi pääkomponentti, jolle tutkittavat muuttujat *latautuvat*. Lataukset kertovat, kuinka paljon kukin pääkomponentti selittää kyseisen muuttujan vaihtelusta. Muuttujat saavat latauksen kullekin pääkomponentille. Muuttujien, joiden latauksen itseisarvo on suuri suhteessa muihin, sanotaan *latautuvan* kyseiselle pääkomponentille. (Nummenmaa, 2004, s. 333–338).

Tavallisen pääkomponenttialyysin edellytyksenä on vähintään hyvällä järjestysasteikolla mitatut muuttujat (Metsämuuronen, 2001, s. 19). Aineiston muuttujat olivat joko dikotomisista tai suppealla järjestysasteikolla. Tämän takia pääkomponenttialyysinä suoritettiin SPSS-tilasto-ohjelman kategorisille muuttujille kehitetyllä pääkomponenttialyysillä (CATPCA).

Analyysin osana kullekin vastaajalle laskettiin pääkomponenttipisteet kunkin löydetyn pääkomponentin suhteen. Kukin pääkomponentti muodosti ryhmittelyanalyysin muuttujan ja muuttujan arvoina oli kyseisen pääkomponentin perusteella lasketut pääkomponenttipisteet.

3.4.3 Tehdyt valinnat

Varsinainen tilastollinen analyysi toteutettiin eksploraatiivisesti niin, että kussakin vaiheessa tuloksilta tavoiteltiin mahdollisimman hyvää selitysvoi-



Kuva 9. Kyselyaineiston analyysi toteutettiin vaiheittain. Tutkittaviksi muuttujiksi valittiin ne, jotka tuottivat selitysarvoisimman lopputuloksen. Sijainti ja yhteisöllisyyttä käsitteleviä muuttujia yhdisteltiin pääkomponenttialyysillä. Ryhmittelyanalyysissä käytettiin asuntotyyppäjä, perheellisyyttä sekä yhteisöllisyyden ja sijainnin pääkomponenttipisteitä. Lopputuloksena löytyi viisi ryhmää.

maa. Ryhmittelyanalyysissä ryhmien lukumäärää ei valittu etukäteen, mutta rajattiin korkeintaan kuu-teen, jolloin algoritmi valitsi ryhmien määräksi so- pvimman vaihtoehdon. Sijainnin pääkomponent- tianalyysissä pääkomponenteiksi valittiin ne, joiden ominaisarvo⁴ on suurempi kuin 1. Yhteisöllisyyden osalta yhden ominaisarvon ylittäviä komponentteja olisi ollut enemmänkin, mutta määrä rajattiin nel- jään, jottei yhteisöllisyys dominoisi ryhmittelyana- lyysissä. Samasta syystä kaksi erillistä soluasumisen tyyppiä yhdistettiin yhdeksi muuttujaksi.

Käytettävissä aineistossa eri asunnonvalinnan ulottuvuuksia (asunto, sijainti, yhteisöllisyys, de- mografia) oli kysytty erilaisella määrällä kysymyk- siä. Näiden joukosta valikoitiin analyysissä käytetyt muuttujat kahdella periaatteella. Ensiksi rajattiin ne muuttujat, jotka eivät vastaa alaluvussa 4.1. käsitel- tyä jakoa asunnonvalinnan ulottuvuuksien välillä. Näiden joukosta analyysiin valikoitiin kokeillen ne muuttujat, joiden yhteisvaikutus tuotti selitysvoi- maisia tuloksia. Esimerkiksi suhtautumista yhtei- söllisyyteen kysyttiin kysymyksillä, joiden vastaus- vaihtoehtoehdoista osa käsitteli hintaa, saatavuutta tai sijaintia. Nämä jätettiin pois analyysistä. Vaikka osa muuttujista karsiutui ryhmittelyanalyysistä selitysvoimaisemman tuloksen saamiseksi, ryh- mittelyanalyysillä löytyneitä preferenssiprofiileja verrattiin myös niihin aineiston asumiseen liittyviin muuttujiin, joita ryhmittelyanalyysissä ei sovellettu.

Sekä pääkomponenttianalyysi että ryhmittely- analyysi ovat herkkiä valituille muuttujille. Tämä tuli selkeästi ilmi, kun erilaisia muuttujayhdistel- miä kokeiltiin tutkimusta tehdessä. Ideaalisessa tutkimusasetelmassa asia olisi huomioitu jo kyselyä laadittaessa niin, että kysely olisi laadittu valittujen analyysimenetelmien kannalta sopivaksi. Tämän tutkimuksen puitteissa se ei ollut mahdollista, mikä rajoittaa mahdollisuuksia tehdä pitkälle vietyjä joh- topäätöksiä tulosten perusteella.

4 Ominaisarvo kuvaa, miten hyvin pääkomponentti kuvaa aineiston kokonaisvaihtelua. On tyyppillinen periaate valita käytettäväksi ominaisarvot, jotka ylittävät yhden. Lisätietoja ominaisarvoista löytyy Metsämuuronen, 2001, s 21 ja Num- menmaa, 2004, s. 339.

4 Tulokset

Edellisessä luvussa pohdittiin, miten opiskelijoiden asumispreferenssejä tulisi tutkia käytännössä, ja esi- teltiin käytetty tilastollinen tutkimusmenetelmä ja aineisto. Tässä luvussa esitellään aineiston ja tutki- musmenetelmän pohjalta saadut tulokset. Sijainnin ja yhteisöllisyyden osalta esitellään aluksi tulokset pääkomponenttianalyysistä, jolla valmisteltiin aineisto ryhmittelyanalyysiin. Ryhmittelyanalyysin tuloksina esitellään löydetyt asumispreferenssiprofiilit.

Kuten aineiston esittelyn yhteydessä todettiin, käytössä ollutta kyselyaineistoa ei ole kerätty tämän tut- kimuksen kaltaista analyysiä varten. Siksi se ei kaikkialta osin täytä niitä ehtoja, joita tulisi asettaa aineistolle, kun tutkitaan opiskelijoiden asumispreferenssejä ja aiotaan tehdä tulosten perusteella päätöksiä uusien kohteiden rakentamisesta. Tutkimuksen yhtenä tavoitteena oli selvittää, miten asumispreferenssejä pitäisi tutkia opiskelija-asumisen tuotantopäätöksiä varten. Siksi saatujen tulosten rinnalla pohditaan, minkälai- silla tutkimusratkaisuilla tulokset voisivat mahdollistaa nykyistä pidemmälle viedyt johtopäätökset.

4.1 Pääkomponenttianalyysin tulos

4.1.1 Sijainti

Valittujen sijaintia käsittelevien muuttujien pääkomponenttianalyysi tuotti kolme pääkompo- nenttia, joiden ominaisarvo oli suurempi kuin yksi. Nämä pääkomponentit selittävät yhteensä 51,03 % valittujen muuttujien kokonaisvaihtelusta. Pää- komponentit nimettiin rotatoitujen komponentti- en latausten perusteella.

Ensimmäiselle komponentille latautuvat kes- kustan läheisyys, kaupallisten palveluiden läheisyys, hyvät liikenneyhteydet sekä aavistuksen heikom- min kulttuuritarjonta. Pääkomponentti nimettiin palveluiden ja liikenneyhteyksien mukaan. Toinen komponentti nimettiin rauhallisuuden ja luon- nonläheisyyden mukaan ja sille latautuvat luonnon läheisyys, lapsiystävällisyys ja alueen yleinen rauhal- lisuus. Kolmas komponentti kuvaa kampuksen ja opiskelijoiden merkitystä ja sille latautuivat alueella asuvat muut opiskelijat ja kampuksen läheisyys.

Pääkomponenttien paljastamat sijainnin valin- taan vaikuttavat ulottuvuudet muodostivat selkeä ja tutkimuskirjallisuuden perusteella ymmärrettävän kokonaisuuden. Opiskelupaikan läheisyys, hyvät liikenneyhteydet ja sijainti Helsingin keskustan läheisyydessä mainittiin useimmin hyvän sijainnin tärkeimmäksi tekijäksi AYY:n palvelukyselyssä (Kemppainen & Raninen, 2011, s. 32). Rauhal- lisuuteen liittyvät tekijät mainittiin harvemmin,

mutta pääkomponenttianalyysi paljasti niiden muodostavan valinnassa oman ulottuvuutensa; pääkomponenttianalyysi ei ota kantaa havaintojen frekvenssiin aineistossa, vaan kuvaa muuttujien välistä yhteisvaihtelua.

4.1.2 Yhteisöllisyys

Yhteisöllisyyden tarkastelu rajattiin neljään pääkomponenttiin ryhmittelyanalyysiä varten, vaikka useamman pääkomponentin ominaisarvo ylitti yhden. Pääkomponentit eivät muodostaneet sijainnin pääkomponenttianalyysiin verrattuna yhtä selkeitä ja helposti tulkittavia ulottuvuuksia. Analyysin yhteydessä tutkittiin, josko pääkompo- nenttien määrään lisääminen tai vähentäminen parantaisi tulkittavuutta. Näin ei kuitenkaan tapah- tunut.

Ensimmäiselle pääkomponentille latautuivat vahvimmin mahdollisuus valita kämppekaverinsa, vieraat ihmiset, yhteiset pelisäännöt ja omat asu- mistottumukset. Lisäksi lukuisat muut latautuivat heikommin, mutta kuitenkin enemmän kuin merkityksellisenä pidetty 0,3. Tämä pääkompo- nentti nimettiin yhteisasumisen arjeksi. Toiselle pääkomponentille latautuivat kolkot tai siivottomat tilat sekä negatiivisesti oma vessa ja parempi varus- telutaso. Tämä pääkomponentti nimettiin tilojen kunnoksi. Kolmannelle pääkomponentille latautui- vat vahvimmin oma vessa ja kolkot tai siivottomat tilat. Tämä nimettiin tilojen pääkomponentiksi. Neljäs pääkomponentti erottui muista selkeimmin ja nimettiin yhteisöllisyyden arvostukseksi. Sille la-

tautuivat yhteisöllisyys mutta lisäksi myös vieraiden ihmisten kanssa asuminen. Tästä voi tulkita, että yhteisöllisyyden kokemukseen kuuluu elimellisesti, että asuinkumppanit ovat tuttuja – joko entuudestaan tai yhteisen asumisen myötä.

Käytetyt yhteisöllisyyden muuttujat eivät tuottaneet niin selkeästi erottuvia ulottuvuuksia, että niiden perusteella voisi tehdä selkeitä johtopäätöksiä. Tämä voi johtua osittain aineiston kysymyksenasettelusta ja tulos voi vaikuttaa ryhmittelyanalyysin selkeyteen. Kysymys paljastaa vain, mitkä tekijät kullekin lisäävät tai vähentävät yhteisöllisen asumisen houkuttelevuutta. Kysymysten asettelu ei paljasta suhtautuvatko vastaajat positiivisesti vai negatiivisesti yhteisölliseen asumiseen ja olisivatko valmiita harkitsemaan sitä.

4.2 Ryhmittelyanalyysin tulos

Ryhmittelyanalyysi tuotti aineistosta viisi asumispreferenssiprofilia. Kyselyyn vastanneista 217 oli vastannut riittävän moneen kysymykseen, että analyysi voitiin suorittaa. Yksi vastaaja tunnistettiin aineistosta poikkeavaksi *outlieriksi*⁵ ja jätettiin pois analyysistä. Löydetyt ryhmät ovat kooltaan riittävän lähellä toisiaan. Pienimpään ryhmistä kuuluu 22 vastannutta ja suurimpaan 58.

Analyysissä eri asuntotyyppien muuttujilla oli suurin vaikutus siihen, mihin asumispreferenssiprofiiliin kunkin vastaajan katsotaan kuuluvan. Tämä on luontevaa, muttei välttämättä toivottavaa. Asuntotyyppien dikotomisiet muuttuja tekevät selkeämmän eron vastaajien välille kuin liukuvala asteikoilla olevat yhteisöllisyyden ja sijainnin pääkomponenttipisteet. Toisaalta asuntotyyppien

5 Outlierilla tarkoitetaan muista selkeästi poikkeavaa havaintoa, joka voisi analyysiin sisällytettynä vääristää tulosta suhteessa tutkittavaan populaatioon. (Metsämuuronen, 2001, s. 6, 13)

Löydetyt asumispreferenssiprofiilit			
		N	Prosenttia
Ryhmä	1	34	15,70%
	2	57	26,30%
	3	58	26,70%
	4	22	10,10%
	5	45	20,70%
	Outlier	1	0,50%
	Yhteensä	217	100,00%

dikotominen asteikko tuskin kuvaa tarkasti vastaajien preferenssejä: vastaajat saivat valita yhdestä kolmeen vaihtoehtoa, mutta jokainen niistä on tuskin yhtä mieluisa. Muuttujan asteikon vaikutus ryhmittelyanalyysiin voidaan poistaa mittaamalla kaikki muuttujat samalla moniportaisella järjestysasteikolla tai jatkuvalla välimatka-asteikolla.

Analyysin perusteella löydettyjen asumispreferenssiprofiilien väliset erot eivät ole vahvoja. Ryhmien sisäistä koheesiota ja ryhmien välistä eroa kuvaava kerroin sai arvon 0,2 skaalalla miinus yhdestä yhteen, mikä tarkoittaa heikkoa tai kohtuullista eroa ryhmien välillä (Norusis, 2008, s. 397–398). Analyysin perusteella ei ole mahdollista arvioida, johtuuko käytössä olleesta aineistosta ja sen aiemmin esitellyistä haasteista vai tutkittavasta ilmiöstä: onko opiskelijoilla niin moninaiset asumistoiveet, ettei niitä voi kategorisoida, vai eikö aineiston ja analyysin tarkkuus riitä niiden selkeään erotteluun? Opiskelija-asuntorakentamisen tuotantopäätösten näkökulmasta asumispreferenssiprofiilien koheesio ja niiden väliset erot ovat merkittäviä. Mitä heikommin profiilit eroavat toisistaan, sitä suurempia yleistyksiä tehdään, jos profiilien perusteella päätetään, minkälaisia opiskelija-asuntoja rakennetaan.

Profiilit nimettiin niitä yhdistävien ja muista erottelevien piirteiden perusteella. Koska profiilit eivät eronneet toisistaan vahvasti, tämä oli osin hankalaa. Seuraavaksi esitellään löytyneet asumispreferenssiprofiilit.

4.2.1 Maksukykyiset yhteisasujat

Työssäkäyvien yhteisasujat ryhmässä on ryhmistä eniten täysipäiväisesti työskenteleviä (21 %), mikä näkyy myös ryhmistä keskimäärin suurimpina kuukausittaisina nettoansioina (ryhmän keskiarvo 1100 euroa kuukaudessa). Osa- ja täysipäiväisesti työssäkäyvien yhteenlaskettu osuus jää jälkeen vain perheellisistä. Aktiivinen työssäkäynti ei kuitenkaan

Asuntotyyppi mainittu	Kahdelle jaettu yksiö	Kimppa-asunto	Yksiö	Perhe-asunto	Kaksio kaveruksille tai pariskunnalle	Soluasunto	Valmiiksi kalustettu asunto
Maksukykyiset yhteisasujat	3%	100%	56%	0%	100%	29%	0%
Hintatietoiset kampusasujat	54%	9%	9%	2%	86%	32%	4%
Kaupunkilaiset laatuasujat	0%	2%	100%	0%	62%	50%	2%
Tilaa perheelle ja arjelle	5%	36%	36%	100%	55%	23%	5%
Yhteisölliset asujat	40%	49%	44%	0%	2%	78%	13%
Yhteensä	24%	32%	51%	11%	61%	45%	5%

johdu loppuvaiheessa olevista opinnoista, joita on keskiarvoa vähemmän, vain 12 %, ryhmästä. Valtaosa (56 %) on opintojen keskivaiheilla.

Kaikki asumispreferenssiprofiiliin luokitellut toivoivat lisää kimppa-asuntoja kolmelle tai useammalle henkilölle sekä kaksioita pariskunnille tai kaveruksille. Kolmanneksi yleisimmin mainittiin yksiö. Ryhmällä on siis kiinnostusta myös yhteisölliseen asumiseen, mutta edullisempi hinta on mainittu syynä keskiarvoa harvemmin. Sen sijaan ryhmälle on keskimääräistä tärkeämpää saada valita oma asuinkumppani. Kämppekaverin valinnan on maininnut kolmen tärkeimmän kriteerin joukossa 82 % ryhmästä.

Tulotaso ja aktiivinen työssäkäynti eivät näy ryhmän sijaintipreferensseissä. Jopa 71 % on maininnut syyksi kampuksen läheisyyden ja 53 % asumiskustannukset, mutta vain yhdelle vastaajista on tärkeä työpaikan läheisyys. Tämä voi johtua kysymyksen asettelusta: sijainnissa selvitetään ensimmäisen opiskelunaikaisen asunnon valintaperustetta. Kysymyksestä ei selviä, asuuko vastaaja edelleen kyseisessä asunnossa tai valitsisiko hän uudelleen samoin perustein.

4.2.2 Hintatietoiset kampusasujat

Kampusasujien asumispreferenssiprofilia yhdistää toive asua kampuksen, muiden opiskelijoiden lähellä ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Kaikkien ryhmien keskiarvoa suurempi osuus (19 %) on opintojen alkuvaiheessa.

Ryhmä suhtautuu yhteisöllisyyteen sekä arvona että välttämättömyytenä. Yhtäältä kampusasujat ovat kaikista asumispreferenssiprofileista useimmin

maininneet yhteisöllisyyden houkuttelevuustekijänä, mutta tätä mieltä on silti ryhmään kuuluvista vain vajaa viidennes. Toisaalta monelle ryhmässä yhteisöllinen asuminen on pikemminkin seuraus kuin itseisarvo: asuntoja on helpommin saatavilla, niillä on paremmat sijainnit ja asumiskustannukset ovat pienempiä.

Suhtautuminen yhteisöllisyyteen ja matalat asumiskustannukset näkyvät myös asuntotyypeissä. Suosituimmat asuntotyypit ovat pariskunnalle tai kaveruksille sopivat kaksio (86 % maininnut) ja kahdelle jaettu yksiö (54 % maininnut). Nämä ovatkin annetuista vaihtoehdoista edullisimmat, kahdelle jaetun yksiön vuokra on 300 euroa kuukaudessa ja kaksion 350 euroa kuukaudessa. Ryhmän asumistoiveet vastaavat tulotasoa, sillä ryhmän keskitulot ovat ryhmistä toiseksi pienimmät, keskimäärin 940 euroa kuukaudessa.

Ryhmälle yhdessä asuminen on arkea, sillä ryhmästä 75 % asuu nykyisin kimppakämpässä, yhteistaloudessa tai puolison kanssa. Verrattain moni pitää tärkeänä mahdollisuutta valita oma kämppekaveri, siksi soluasunto kiinnostaa vain noin kolmannelta.

4.2.3 Kaupunkilaiset laatuasujat

Kaupunkilaisia laatuasujia yhdistää halua asua yksiossa keskustan, kaupallisten palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Sijainnin osalta mainitaan usein myös kampuksen läheisyys (50 %). Tämä selittyy osittain sillä, että ryhmään kuuluvat opiskelevat keskimääräistä useammin kauppatieteitä (35 %) tai taideteollista alaa (20 %), joiden kampukset sijaitsivat kyselyn aikaan Helsingissä. Kaikki

vastaajat ovat maininneet soluasunnon, ja muut tyypillisesti mainitut ovat kaksio pariskunnalle tai kaveruksille (62 %) ja soluasunto (50 %). Oma vessa on monelle yhteisöllisen asumisen kynnyksymys, joten soluasunnoista on mainittu pääasiassa solu omalla saniteettitilalla (48 %), kun taas solun jaetulla saniteettitilalla mainitsi vain 5 %.

Ryhmän suosituin asuntomuoto on vaihtoehdoista kalleimpia, 525 euroa kuukaudessa. Sen sijaan keskitulot ovat ryhmien keskiluokkaa (1013 euroa kuukaudessa) ja työssäkäyvien osuus on ryhmistä pienin. Opintoraha ja asumislisä ovat noin 530 euroa kuukaudessa ja täyden opintolainan kanssa tulot ovat vain 930 euroa. Kuvaako ilmaistu toive siis realistista vaihtoehtoa nykyisessä elämäntilanteessa vai haavetta asumisuran seuraavasta askeleesta? Asuntotyyppin osalta kysytään, minkälaisia opiskelija-asuntoja tulisi rakentaa lähitulevaisuudessa ja pyydetään valitsemaan itselle kiinnostavimmat. Kysymys ei ota kantaa olisiko valinta sopiva juuri vastaajan nykyiseen elämäntilanteeseen. Ryhmän vastaajat ovat keskimäärin tyytymättömiä nykyiseen asuntotilanteeseensa. Toive yksiestä voi osalla vastaajista heijastella tyydyttämättömyyden asuntotoivetta riippumatta, olisiko se realistinen vaihtoehto.

4.2.4 Tilaa perheelle ja arjelle

Ryhmää yhdistää toive perheasunnoista, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta (100 %).

Toiseksi suosituin vaihtoehto on kaksio pariskunnalle tai kaveruksille (55 %). Kyselyyn vastanneista perheellisistä opiskelijoista valtaosa kuuluu tähän ryhmään (71 %), mutta silti perheellisten osuus ryhmästä on vain 23 %. Perheasunto siis kiinnostaa monia sellaisia, joilla ei ole lapsia. Herääkö loppuvaiheen opiskelijoissa solidaarisuus perheellisiä opiskelijoita kohtaa, sillä sama tilanne saattaa itsellä olla vastassa lähitulevaisuudessa? Vai onko kyse siitä, että paremmin toimeentulevat loppuvaiheen opiskelijat ovat kiinnostuneita väljemmästä asumisesta perhetilanteesta riippumatta? Asuntotyyppin kysymyksenasettelusta johtuen tätä on mahdotonta selvittää varmuudella. Sen sijaan aineisto osoittaa, että vastaajat eivät ole maininneet asuntotyyppijä vain omien asumispreferenssien perusteella. Vastauksissa perheelliset opiskelijat ovat toivoneet muun muassa kahdelle jaettavia yksioita ja soluasuntoja mutta tuskin omaan tarpeeseen.

Ryhmän vastaajien keski-ikä on muita ryhmiä korkeampi ja ryhmässä painottuvat opintojensa loppuvaiheessa olevat. Ryhmässä on vähiten niitä, jotka eivät käy lainkaan töissä (36 %), mikä selittää osaltaan, että ryhmän keskiansiot ovat toiseksi suurimmat (1083 euroa kuukaudessa). Ryhmä oli yleisin taideteollisen alan opiskelijoilla (27%), joiden osuus ryhmästä on 36%. Tämä vastaa aiempia tutkimustuloksia. Samat asuntotyyppit olivat suosituimpia taideteollisen alan opiskelijoiden parissa AYY:n palvelukyselyssä 2011 (Kemppainen & Ra-

ninen, 2011, s. 31).

Ryhmän sijaintia koskeissa vastauksissa korostuvat muita ryhmiä useammin rauhallisuus, lapsiystävällisyys, työpaikan läheisyys ja luonnonläheisyys. Kuvaavtko nämä nykyisiä preferenssejä vai preferenssejä opintojen alussa, ja ovatko nämä yhteneviä? Esimerkiksi luonnonläheisyyden arvostus pääsääntöisesti kasvaa iän myötä (Strandell, 2011, s. 80). Ryhmän vastaajat painottuvat opintojen loppuvaiheille, mistä voisi päätellä, että opintojen alussa tehdystä asuntopolinnasta olisi vierähtänyt aikaa. Keskimääräisissä opintojen aloitusvuosissa ei ole ryhmien välillä merkittäviä eroja, vaikka tämän ryhmän keski-ikä on muita korkeampi. Tästä voi päätellä, että moni ryhmästä on aloittanut nykyiset opintonsa keskimääräistä vanhempana, mikä osaltaan selittää muista ryhmistä poikkeavia preferenssejä opintojen alussa.

4.2.5 Yhteisölliset asujat

Ryhmää yhdistää kiinnostus yhteisölliseen asumiseen ja soluasumiseen. Jopa 78 % on maininnut soluasunnon ja 49 % kimppa-asunnon. 18 % ryhmästä on maininnut yhteisöllisyyden ja yksinäisyyden puutteen tärkeimmäksi syyksi yhteisölliseen asumiseen ja vain kaksi on kokenut yhteisöllisyyden tärkeimmäksi negatiiviseksi piirteeksi. Muutama vastaaja on valinnut yhteisöllisyyden sekä positiiviseksi että negatiiviseksi houkuttuvuustekijäksi; yhteisöllisyydessä on tilanteesta riippuen hyviä ja

huonoja puolia. Yhteisten pelisääntöjen luominen ja omat asumistottumukset koetaan ongelmaksi keskimääräistä harvemmin, mikä johtunee siitä, että monella on kokemusta yhteisöllisestä asumisesta.

Aineistossa ei kysytty vastaajien kansalaisuutta. Kansainväliset tutkinto- ja vaihto-opiskelijat voi jossain määrin erottaa äidinkielen perusteella. Ne, joiden äidinkieli on muu kuin suomi tai ruotsi, kuuluivat asumispreferenssiprofililtaan useimmin yhteisöllisiin asujiin (41 %) tai hintatietoisiin kampusasujiin (28 %). Tämä vastaa AYY:n palvelukyselyn perusteella tehdyn asumisselvityksen tuloksia (Kemppainen & Raninen, 2011, s. 11–13): he ovat muita valmiimpia yhteisölliseen asumiseen ja ovat useammin kiinnostuneita soluasumisesta. Kansainvälisten opiskelijoiden määrästä johtuen valmiiksi kalustetut asunnot mainitaan muita ryhmiä useammin, mutta silti vain harvoin. Vain 13 % olisi valmis maksamaan enemmän valmiiksi kalustetusta asunnosta. Tämä voi johtua siitä, että kalusteiden vuokrahintoja pidetään liian korkeina, niiden kuntoa huonona ja vaihtoehtoisia ratkaisuja, kuten kierrätyskeskusta, toimivina (Kemppainen & Raninen, 2011, s. 29).

Valintaperuste kaupunginosalle

Osuus ryhmästä	Asumiskustannukset	Kampuksen läheisyys	Keskustan läheisyys	Luonnon läheisyys	Lapsiystävällisyys	Työpaikan läheisyys	Alueen yleinen rauhallisuus	Alueella asuu muita opiskelijoita	Ystävät tai sukulaiset asuvat lähellä	Kunnallisten palveluiden läheisyys	Kaupallisten palveluiden läheisyys	Hyvät liikenneyhteydet	Pysäköintimahdollisuudet	Kulttuuritarjonta
Maksukykyiset yhteisasujat	53%	71%	26%	6%	0%	3%	0%	26%	12%	0%	18%	53%	0%	6%
Hintatietoiset kampusasujat	44%	56%	25%	18%	0%	4%	16%	23%	14%	0%	11%	47%	0%	2%
Kaupunkilaiset laatuasujat	38%	50%	31%	14%	0%	5%	17%	17%	12%	2%	19%	47%	2%	3%
Tilaa perheelle ja arjelle	32%	45%	18%	32%	9%	9%	27%	9%	18%	5%	9%	41%	5%	5%
Yhteisölliset asujat	42%	51%	22%	7%	0%	4%	11%	22%	7%	0%	9%	22%	0%	0%
Yhteensä	42%	55%	25%	14%	1%	5%	14%	20%	12%	1%	14%	42%	1%	3%

5 Johtopäätökset ja suositukset jatkotutkimukselle

Ryhmittelyanalyysin tuloksia ei voi pitää onnistuneina Ryhmien väliset erot ja sisäinen koheesio olivat heikkoja tai kohtalaisia. Selitysvomaisimmat ryhmät olivat ryhmät 3 (kaupunkilaiset laatuasujat) ja ryhmä 4 (tilaa perheelle ja arjelle). Ryhmien väliset erot olivat osittain vaikeasti tulkittavia ja epäselviä ja eivätkä kaikin osin vastanneet aiempien tutkimusten tuloksia. Esimerkiksi nettotuloilla oli yllättävän pieni vaikutus toivottuun asunomuotoon, vaikka tutkimuskirjallisuuden mukaan nimenomaan asumiskustannukset vaikuttavat keskeisesti toimeentulon kokemukseen (Saari, 2013, s. 144). Tutkimuksen perusteella ei ole mahdollista arvioida, missä määrin ryhmittelyn heikkous johtuu tutkittavasta ilmiöstä ja paljonko selittyy käytetyn aineiston ja menetelmän epätarkkuuksilla. Epätarkkuuksia saattoi aiheuttaa muun muassa kysymysten asettelu ja sen edellyttämät taustaoletukset sekä muuttujien mitta-asteikot ja niitä johtuva aineiston runsas karsinta ja tiivistys. Aineisto ei myöskään kattanut kaikkia niitä seikkoja, joita tulisi selvittää uusien opiskelija-asuntojen suunnittelun tueksi. Seuraavaksi arvioidaan tulosten perusteella, minkälaisella tutkimusasetelmalla kuvaa opiskelijoiden asumispreferensseistä voidaan tarkentaa.

Asumispreferenssiprofilien suhde asumispolkuun⁶ jäi epäselväksi. Kuvaavatko asumispreferenssiprofilit parasta ratkaisua nykyiseen elämäntilanteeseen, aiemmin tehtyjä valintoja vai vastaajan omista tarpeista riippumatonta kuvaa opiskelija-asuntojen tarpeesta? Ryhmittelyanalyysi etsii tilastollisia yhtäläisyyksiä ja eroja vastaajien väliltä. Analyysin luotettavuus kärsii, jos vastaajan valinnat eivät liitykään toisiinsa; analyysin laatu riippuu aineiston laadusta (Metsämuuronen, 2001, s. 11). Kysymysten asettelusta johtuen preferenssiprofilit saattavat kuvata ristiin muutaman vuoden takaista sijaintipreferenssiä, nykyistä suhtautumista yhteisöllisyyteen ja haavetta seuraavasta asuntotyypistä. Tässä aineistossa saattoi siksi ylikorostua

uusien opiskelijoiden näkökulma sijainnissa ja vartuneempien ja maksukykyisempien opiskelijoiden näkökulma asuntotyypeissä.

Asumispreferenssikysymysten tulisi käsitellä samaa todellista tai hypoteettista valintatilannetta. Luvussa 2 osoitettiin, että ilmaistuja preferenssejä voi käyttää vuokrasäännellyn tuetun asumisen tuotantopäätöksiin. Siksi kysymykset tulisi muotoilla sen mukaan, minkälaiset asumisvalinnat olisivat vastaajalle mieluisimpia nykyisessä elämäntilanteessa hypoteettisessa asunnonvalintatilanteessa.

Yhtenäinen ja riittävän tarkka mitta-asteikko kaikille muuttujille tarkentaisi saatavaa tietoa ja mahdollistaisi erilaisia analyysimenetelmiä. Tutkimuksessa dikotomisista muuttujia yhdisteltiin pääkomponenttianalyysillä ryhmittelyanalyysiä varten, mikä kadottaa alkuperäisen aineiston informaatiota. Dikotomisit muuttujat (mainittu / ei mainittu) antavat niukasti tietoa vastaajan preferensseistä. Jos vastaaja valitsee kolme eri vaihtoehtoa, arvostaako hän kaikkia yhtä paljon? Osa monimuuttujamenetelmistä edellyttää vähintään hyvällä järjestysasteikolla olevia muuttujia ja monessa vastausten tulee olla standardoituja (esimerkiksi Metsämuuronen, 2001, s. 19, 164). Mitta-asteikon tulisi olla vähintään Likert-asteikko tai jatkuva järjestysasteikko. Esimerkiksi Kytän, Pahkasalon ja Vaattovaaran (2010) tekemässä tutkimuksessa vastaajat merkitsivät vastauksensa kahden väittämän väliselle janalle ja vastaus mitattiin millimetrin tarkkuudella.

Sijaintia, asuntotyyppiä, yhteisöllisyyttä oli käsitelty eri määrällä muuttujia ja muuttujien väliset vuorovaikutussuhteet olivat epäselviä. Muuttujia karsittiin ryhmittelyanalyysistä, jottei mikään asunnonvalinnan ulottuvuus ylikorostuisi ja jotta lopputulos olisi selitysvomaimen. Tämä vaikutti väistämättä lopputulokseen ja erilaisilla valinnoilla tulos olisi erilainen. Nämä valinnat tulisi suunnitella jo kyselyä laadittaessa. Tutkittavia asunnonvalinnan ulottuvuuksia tulisi kuvata tasapainoisella määrällä muuttujia. Osa abstrakteista arvostuksista, esimerkiksi rauhallisuus saattaa liittyä yhtälailla asunnon, talon ja sijainnin ominaisuuksiin. Siksi muuttujien väliset vuorovaikutussuhteet tulisi huomioida jo tutkimuksen alussa ja laatia tutkijan intuitioon tai strukturoituihin haastatteluihin perustuvat hypoteesi, johon kyselyllä saatavaa määrällistä aineisto verrataan. Hypoteesi voidaan luoda Coolenin ja Hoekstran (2001) kehittämänä ominaisuuksien,

seurausten ja arvostusten verkkona, jossa kukin ominaisuus, seuraus ja arvostus muodostaisi yhden kyselyn muuttujista.

Opiskelijoiden asumispreferenssit ovat laaja ja monimutkainen ilmiö, mutta uusien opiskelija-asutorakennusten suunnitteluun tarvitaan yksityiskohtaista tietoa. Ideaalitalanteessa tutkimus kykenee kattamaan molemmat ääripäät. Tämä tutkimus ja aineisto eivät esimerkiksi pysty vastaamaan, minkälaisia yhteistiloja erilaiset opiskelijaryhmät kaipaavat, kuinka moni käyttäisi talosaunaa tai muita tilaohjelman kannalta tärkeitä yksityiskohtia. Toisaalta asumisen kustannuksia käsiteltiin vain opiskelija-asuntojen uudistuotannon perusteella. Esimerkiksi HOASin neliövuokrat olivat 7,15 – 17,01 euroa kuukaudessa vuonna 2014 (HOAS 2015). Kaikki kyselyn vaihtoehdot sijoittuvat asteikon yläpäähän. Olisiko soluasumisen suosio kovempi, jos sellaisen saisi puolet halvemmalla? Uusien opiskelija-asuntojen suunnittelussa tulee huomioida koko asuntokanta. Vaikka populaati-

6 Lopuksi

Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan tavoitteena on rakentaa huomattavasti lisää opiskelija-asuntoja. Rakentamispäätöksillä on pitkäaikaisia vaikutuksia ylioppilaskunnan talouteen ja uudet kohtuuhintaiset asunnot helpottaisivat merkittävästi niissä asuvien opiskelijoiden toimeentuloa. Tämä tutkimus ei kyennyt tunnistamaan riittävän selkeitä preferenssiprofileja opiskelijoiden joukosta. Tulevien päätöksien tueksi tarvitaan lisää tietoa, jotta uudet asunnot vastaavat parhaalla tavalla kysyntään. Tutkimuksessa tehtyjen havaintojen perusteella on mahdollista kehittää tähän soveltuva tutkimusasetelma.

Opiskelija-asuminen on hedelmällinen tutki-

osta valtaosa haluaisi asua yksioss, ei se tarkoita, että valtaosan uudistuotannosta tulisi olla yksiositä, mikäli ne ovat yliedustettuina jo nykyisessä asuntokannassa. Kyselyllä voidaan saada tarkempaa tietoa tämän päätöksenteon tueksi, jos kysytään, paljonko vastaajat ovat valmiita maksamaan erilaisista asuntovaihtoehtoista.

Ryhmittelyanalyysi on luonteeltaan kärjistävä; se pelkistää monimutkaisen ilmiön muutamaaan ryhmään. Jos kärjistyksen perusteella halutaan tehdä koko populaatiota koskevia yleistyksiä, on tärkeä tietää kuinka hyvin kärjistys kuvaa ryhmän kokonaisvaihtelua. Tämä tutkimus jätti epäselväksi, johtuiko ryhmien heikko koherenssi tutkimusasetelmasta vai opiskelijoiden asumispreferenssien moninaisuudesta. Jatkotutkimuksissa tulisi luoda mittari, jolla arvioidaan tulosten luotettavuutta esimerkiksi vertaamalla niitä saman ryhmän toteutuneisiin asuntovalintoihin.

muskohde asumispreferenssitutkimukselle. Kyseessä on verrattain homogeeninen ryhmä, joille rakennetaan vuokrasäänneltyä sosiaalista asuntotuotantoa. Opiskelijat ovat tyypillisesti asumisuransa alussa, joten asumiskokemuksilla voi olla pitkäaikaisia vaikutuksia. Asumispreferenssitiedon ja -profilien soveltamisen ei tarvitse rajoittaa asuntorakentamiseen. Digitalisoituva asukashallinto mahdollistaa uudenlaiset keinot yhdistää asunnon tarvitsija hänelle sopivimpaan asuntoon. Opiskelija-asuminen voi olla edelläkävijä preferenssitutkimuksen soveltamisessa paitsi tuotantopäätöksissä myös asunnon ja asukkaan yhdistämisessä.

⁶ Asumispolun käsite on laajempi kuin asumisuran käsite, joka perustuu asuntokunnan pyrkimykseen parantaa asunnon ja omien preferenssien vastaavuutta vaihtamalla asuntoa elämäntilanteiden muuttuessa. Asumispolku on huomioi laajemmin asumispreferenssien muuttuvan luonteen, jossa asumiskokemukset muuttavat preferenssejä. Asumispolun käsitteestä löytyy lisätietoa Partanen J. 2015. s. 16-20.

Lähteet

- Coolen, H., & Hoekstra, J. 2001. *Values as determinants of preferences for housing attributes*. Journal of Housing and the Built Environment, 16(3-4), 285-306.
- Eerola, E., & Saarimaa, T. (2015). *Who benefits from public housing?*.
- Eikemo, T. A., Thomsen, J. 2010. *Aspects of Student Housing Satisfaction – a Quantitative Study*. Journal of Housing and the Built Environment 25. s. 273–293.
- Hasu, E. 2010. *Asumisen päätöksiä – tunteella vai järjellä?* Teoksessa Juntto, A. (toim.). *Asumisen unelmat ja arki*. Helsinki: Gaudeamus Helsinki university press. s. 59-90.
- Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö. 2015. *Toimintakertomus 2014*. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö. Saatavissa: <http://www.hoas.fi/globalassets/hoas-osion-liitteet/toimintakertomus-2014-nettiin.pdf>
- Hermans, O. 2003. *”Soon mukavasti tässä” Opiskelijoiden asumistoiveet pääkaupunkiseudulla*. Helsinki. Opiskelijajärjestöjen tutkimussäätiö Otus. ISBN 952-5282-15-5
- Hirvonen, J., Manninen, R., & Hakaste, H. (2005). *Asuntosuunnittelun ja -rakentamisen tila asukas- ja ammattilaiskyselyn valossa*.
- Kemppainen, T., Raninen, J. 2011. *Aalto-yliopiston opiskelijoiden asuminen: Nykytilanne, toiveet ja vieraskielisten opiskelijoiden tilanne*. Helsinki. Opiskelijajärjestöjen tutkimussäätiö Otus. ISBN 978-952-5282-29-0
- Kemppainen, T., Raninen, J. 2011. *Opiskelijan palveluksessa – AYY:n palvelukysely 2011*. Espoo. Aalto-yliopiston ylioppilaskunta, Aalto-yliopisto, Opiskelijajärjestöjen tutkimussäätiö Otus.
- Kettunen H., Saari J. 2013. *Opiskelijabarometri 2012*. Helsinki. Opiskelun ja koulutuksen tutkimussäätiö Otus. ISBN 978-952-5282-34-4
- Kortteinen, M., Tuominen, M., Vaattovaara, M. 2005. *Asumistoiveet, sosiaalinen epäjärjestys ja kaupunkisuunnittelu pääkaupunkiseudulla*. Yhteiskuntapolitiikka 70: 2. s. 121-131.
- Kyttä, M., Pahkasalo, K., Vaattovaara, M. 2010. *Asuminen – eletty unelma*. Teoksessa Juntto, A. (toim.). *Asumisen unelmat ja arki*. Helsinki: Gaudeamus Helsinki university press. s. 91-120.
- Kyttä, M., Pahkasalo, K., & Vaattovaara, M. 2010. *Asumisunelmat tosielämässä*. Teoksessa Juntto, A. (toim.). *Asumisen unelmat ja arki*. Helsinki: Gaudeamus Helsinki university press. s. 121-148.
- Laakso, S., Loikkanen, H. 1997. *Asuntomarkkinat ja asumisen taloudellinen ohjaus*. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus.
- Laakso, S., Loikkanen, H. 2004. *Kaupunkitalous*. Helsinki. Gaudeamus kirja. ISBN 951-662-893-1
- Lapintie, K., & Hasu, E. 2010. *Asumisen monet kulttuurit*. Anneli Juntto (toim.). *Asumisen unelmat ja arki*. Suomalainen asuminen muutoksessa. Gaudeamus, Helsinki.
- Lapintie, K. (2008). *Ilmastomuutos ja elämän virta. Kestävä kehitys vastaan asumispreferenssit*. Yhdyskuntasuunnittelu, 46(1), 24-39.
- Lapintie, K. 2010. *Intohimon hämärä kohde*. Yhdyskuntasuunnittelu. vol. 48:2. s.41-57.
- Lu, M. 1999. *Determinants of Residential Satisfaction – Ordered Logit vs. Regression Models*. Growth and

Change. Vol. 30. s. 247–287

Manninen, R. (2005). *Uudet asumismuodot ja kaupunkisuunnittelu*. Teoksessa Liisa Knuuti (toim.) *Asumisen monet kasvot*. Julkaisusarja Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus ja koulutuskeskuksen julkaisuja C, 60, 57-63.

Metsämuuronen, J. 2001. *Monimuuttujamenetelmien perusteet SPSS-ympäristössä*. Methelp.

Mustonen, S. (1995). *Tilastolliset monimuuttujamenetelmät*. Survo Systems.

Norusis, M. 2008. *SPSS 16.0 statistical procedures companion*. Prentice Hall Press.

Nummenmaa, L. 2004. *Käyttäytymistieteiden tilastolliset menetelmät*. Vammala. Tammi.

Partanen, J. 2015. *Näkökulmia korkeakouluopiskelijoiden asumiseen – tutkielma Tampereen korkeakouluissa opiskelevien asumistyytyväisyyteen yhteydessä olevista tekijöistä*. Pro gradu –tutkielma. Tampereen yliopisto, Yhteiskunta- ja kulttuuritieteiden yksikkö. Saatavissa: <https://tampub.uta.fi/bitstream/handle/10024/97695/GRADU-1435930844.pdf?sequence=1>

Rytkönen, M., Saari, J. 2015. *Opiskelijan kaupunki*. Opiskelun ja koulutuksen tutkimussäätiö Otus. ISBN: 978-952-5282-62-7.

Saari, J. 2013. *Millä tulee toimeen? Euromääräisen toimeentulon konvertoituminen hyvän toimeentulon kokemukseksi opiskelijan eri elämäntilanteissa*. Teoksessa: Saari, J., Kettunen, H. (toim.). *Opiskelijabarometri 2012*. Helsinki. Opiskelun ja koulutuksen tutkimussäätiö Otus. s. 123-153.

Sedig, M. 2012. *Opiskelija-asumisselvitys 2012*, Ympäristöministeriö

Strandell, A. 2011. *Asukasbarometri 2010 – asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä*. Suomen ympäristökeskus.

Suomen virallinen tilasto (SVT): *Asuntojen vuokrat* [verkkajulkaisu]. ISSN=1798-100X. 2014, Liitetaulukko 1. Keskimääräiset kuukausivuokrat (euroa/neliö) alueittain vuonna 2014, koko vuokra-asuntokanta . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 8.1.2016]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asvu/2014/asvu_2014_2015-03-06_tau_001_fi.html

Timmermans, H., Molin, E., van Noortwijk, L. 1994. *Housing choice processes: Stated versus revealed modeling approaches*. Journal of Housing and the Built Environment, 9(3), 215-227.

Vasanen, A. 2012. *Beyond stated and revealed preferences: the relationship between residential preferences and housing choices in the urban region of Turku, Finland*. Journal of Housing and the Built Environment, 27(3), 301-315.

